

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ  
HÀ NỘI**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016  
(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 44
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 44



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21/09/1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội thì Tổng Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu; Có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Công ty TNHH một thành viên hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Số 34 Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - Thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Trung Sơn	Chủ tịch
Ông Trương Hải Long	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Cúc Hòa	Thành viên
Ông Phan Thanh Chung	Thành viên
Ông Ngô Minh Tuấn	Thành viên

(Bổ nhiệm ngày 04/05/2016)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trương Hải Long	Tổng Giám đốc
Ông Đồng Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phùng Minh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Từ Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Tiến Đức	Phó Tổng Giám đốc

(Bổ nhiệm ngày 04/05/2016)

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Tổng Công ty.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Số: 903/2017/BC.KTTC-AASC.KT5

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 10 tháng 03 năm 2017, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

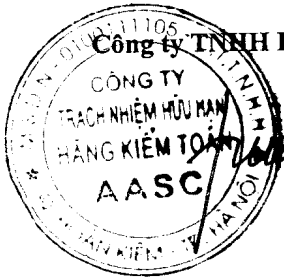
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0777-2013-002-1

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2017

**Nguyễn Duy Quảng**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 3363-2015-002-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.402.125.393.643</b>	<b>2.656.167.257.869</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>635.088.330.303</b>	<b>182.274.623.764</b>
111	1. Tiền		60.088.330.303	57.274.623.764
112	2. Các khoản tương đương tiền		575.000.000.000	125.000.000.000
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>654.651.616.851</b>	<b>987.534.719.610</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	544.510.611.392	857.352.244.574
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	52.665.978.250	83.834.997.031
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	58.420.499.339	47.292.950.135
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(945.472.130)	(945.472.130)
140	<b>III. Hàng tồn kho</b>	8	<b>999.573.281.603</b>	<b>1.385.553.909.032</b>
141	1. Hàng tồn kho		999.573.281.603	1.385.553.909.032
150	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>112.812.164.886</b>	<b>100.804.005.463</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	792.517.134	674.409.673
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		92.152.736.487	93.614.507.659
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	19.866.911.265	6.515.088.131

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.951.321.214.162</b>	<b>2.400.015.193.701</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.165.000.000</b>	<b>1.190.800.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	1.165.000.000	1.190.800.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>27.833.568.529</b>	<b>34.844.088.037</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	27.725.860.196	34.844.088.037
222	- Nguyên giá		83.389.223.080	87.321.439.149
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.663.362.884)	(52.477.351.112)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	107.708.333	-
228	- Nguyên giá		232.000.000	122.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(124.291.667)	(122.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>715.056.294.919</b>	<b>10.003.614.111</b>
231	- Nguyên giá		749.476.446.209	15.612.635.167
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.420.151.290)	(5.609.021.056)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.551.343.180.176</b>	<b>1.625.266.696.603</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.551.343.180.176	1.625.266.696.603
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>655.341.650.940</b>	<b>728.216.160.940</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		378.615.000.000	378.615.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		126.180.350.656	191.408.600.656
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		150.828.087.454	158.474.347.454
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(281.787.170)	(281.787.170)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>581.519.598</b>	<b>493.834.010</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	581.519.598	493.834.010
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.353.446.607.805</b>	<b>5.056.182.451.570</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.070.843.954.869</b>	<b>2.863.311.196.106</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.817.314.183.594</b>	<b>1.175.331.108.437</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	399.035.082.221	320.545.368.670
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	919.139.584.112	146.817.047.424
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	6.628.157.473	5.972.359.066
314	4. Phải trả người lao động		28.808.798.870	24.884.308.877
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	20.061.957.864	19.596.500.168
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	8.108.252.998	2.534.728.341
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	67.423.858.057	138.285.278.486
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	351.168.435.001	472.005.087.859
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		16.940.056.998	44.690.429.546
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.253.529.771.275</b>	<b>1.687.980.087.669</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.253.529.771.275	1.248.326.527.311
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	-	439.653.560.358
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.282.602.652.936</b>	<b>2.192.871.255.464</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.282.602.652.936</b>	<b>2.192.871.255.464</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.676.839.027.096	1.660.705.465.018
416	2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		4.991.308.741	4.991.308.741
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		105.913.213.885	105.913.213.885
419	4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		11.837.950.551	14.865.298.873
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		114.418.936.312	71.821.415.237
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		53.388.212.705	31.919.408.604
421b	LNST chưa phân phối năm nay		61.030.723.607	39.902.006.633
422	6. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		368.602.216.351	334.574.553.710
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.353.446.607.805</b>	<b>5.056.182.451.570</b>



Trương Hải Long  
Tổng Giám đốc

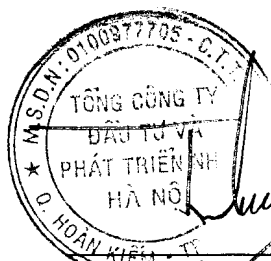
Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Quang Cúc Hòa  
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	527.016.904.976	590.871.343.570
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		527.016.904.976	590.871.343.570
11	3. Giá vốn hàng bán	25	500.841.974.501	512.465.477.566
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.174.930.475	78.405.866.004
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	163.329.938.429	89.321.649.345
22	6. Chi phí tài chính	27	27.822.788.984	7.585.462.927
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		26.925.433.984	7.585.462.927
25	7. Chi phí bán hàng	28	1.668.727.480	1.784.052.007
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	94.173.021.880	77.541.072.250
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		65.840.330.560	80.816.928.165
31	10. Thu nhập khác	30	1.762.525.143	711.018.974
32	11. Chi phí khác	31	6.572.132.096	1.413.566.812
40	12. Lợi nhuận khác		(4.809.606.953)	(702.547.838)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		61.030.723.607	80.114.380.327
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	-	2.657.672.148
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>61.030.723.607</u>	<u>77.456.708.179</u>



Trương Hải Long  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Quang Cúc Hòa  
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		61.030.723.607	80.114.380.327
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		(99.418.480.262)	(73.399.591.973)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		35.968.247.069	7.886.766.448
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(46.393.906)	(142.231.580)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(162.265.767.409)	(88.729.589.768)
06	- Chi phí lãi vay		26.925.433.984	7.585.462.927
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		(38.387.756.655)	6.714.788.354
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		335.581.729.645	184.733.823.595
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		385.980.627.429	305.520.360.479
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		830.663.763.624	780.759.050.576
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(205.793.049)	15.995.305.225
14	- Tiền lãi vay đã trả		(27.788.190.440)	(7.838.193.932)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.516.398.415)	(106.492.433)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		10.932.851.000	445.853.300
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(44.010.212.324)	(19.207.979.492)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.441.250.620.815</b>	<b>1.267.016.515.672</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(660.419.544.615)	(1.697.251.340.815)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		212.230.559	245.454.545
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		148.375.305.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		83.838.914.090	89.157.376.098
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(427.993.094.966)</b>	<b>(1.607.848.510.172)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		405.134.694.464	733.705.217.003
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(965.624.907.680)	(277.175.106.860)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(560.490.213.216)</b>	<b>456.530.110.143</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		452.767.312.633	115.698.115.643
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		182.274.623.764	66.434.276.541
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		46.393.906	142.231.580
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>635.088.330.303</u>	<u>182.274.623.764</u>



Trương Hải Long  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Quang Cúc Hòa  
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2016

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21/09/1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội thì Tổng Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Tổng Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Tổng Công ty mẹ - Tổng Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu; có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Tổng Công ty TNHH một thành viên hoạt động theo mô hình Tổng Công ty mẹ - Tổng Công ty con.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 1.900.000.000.000 đồng (một nghìn chín trăm tỷ đồng). Vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2016 là: 1.448.724.849.392 đồng.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 34 Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - Thành phố Hà Nội.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây cáp điện ngầm có điện áp đến 35KV, trạm biến áp 110KV và trạm biến áp có dung lượng đến 2500KVA;
- Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng loại công trình: Dân dụng và công nghiệp;
- Định giá xây dựng;
- Xây dựng công trình công ích;
- Định giá bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý vận hành nhà chung cư; Bảo trì nhà chung cư;

CHỖ  
CHỮ  
K  
A

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Tổng Công ty	Hà Nội	Bất động sản, xây dựng
Xí nghiệp Xây lắp số 1 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 2 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 3 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 4 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Kinh doanh và quản lý thiết bị cơ giới	Hà Nội	Cho thuê thiết bị
Handico		
Xí nghiệp Xây lắp số 6 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 8 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Quản lý và dịch vụ đô thị	Hà Nội	Quản lý vận hành khu đô thị
Công ty Xây dựng dân dụng	Hà Nội	Xây lắp
Sàn Giao dịch Bất động sản Handico	Hà Nội	Kinh doanh môi giới bất động sản
Ban Quản lý dự án 3	Hà Nội	Quản lý dự án
Ban Quản lý dự án Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị số 2	Hà Nội	Quản lý dự án
Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp và Đô thị Handico	Hà Nội	Quản lý dự án
Chi nhánh Tổng Công ty tại Tp. Hồ Chí Minh	Tp. Hồ Chí Minh	Đã tạm dừng hoạt động
Xí nghiệp Quản lý nhà Handico	Hà Nội	Quản lý vận hành khu đô thị
Ban Quản lý dự án Mai Động	Hà Nội	Quản lý dự án
Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Trung tâm 2	Hà Nội	Đã tạm dừng hoạt động
Trung tâm 3	Hà Nội	Đã tạm dừng hoạt động

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 14.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Tổng 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

5 - C  
TY  
HỮU  
MTC  
SC  
M - T

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo tài chính của Chi nhánh Hồ Chí Minh, Trung tâm 2, Trung tâm 3 được cộng gộp vào Báo cáo tài chính riêng theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm ngừng hoạt động.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Tổng Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

#### **2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:
- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

#### **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chi thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Giá trị của cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào Tổng Công ty con, Tổng Công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng/Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty con, Tổng Công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản 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 Tổng Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.



Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
--------------------------	-------------

## 2.10. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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.

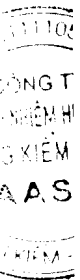
## 2.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.



#### **2.14. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép và chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu cho thuê văn phòng, địa điểm tại các tòa nhà, diện tích đất thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

#### **2.16. Vốn chủ sở hữu**

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản tại phục vụ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa các đơn vị phụ thuộc

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 hội tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hội tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo các quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **2.17. Doanh thu**

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tổng Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.



Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Tổng Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu 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, 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 phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

#### **2.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

#### **2.19. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn. Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

#### **2.21. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả Tổng Công ty mẹ, Tổng Công ty con và Tổng Công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	2.719.967.759	5.143.270.431
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.368.362.544	52.131.353.333
Các khoản tương đương tiền	575.000.000.000	125.000.000.000
	<b>635.088.330.303</b>	<b>182.274.623.764</b>

Tại ngày 31/12/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có tổng giá trị 575.000.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, Chi nhánh Đông Đô và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ với lãi suất từ 4%/năm đến 5,2%/năm.

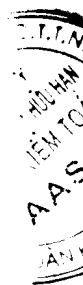
### 4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Ban QLDA Hạ tầng Tả Ngạn	9.315.107.298	16.299.740.298
- Ban QLDA thuộc nguồn vốn Ngân sách cấp	24.684.189.735	21.610.434.675
- Ban Quản lý các Dự án Xây dựng Dân dụng và Kiến trúc Hạ tầng Đô thị Nghệ An	18.944.104.000	18.944.104.000
- Quỹ đầu tư Phát triển Thành phố Hà Nội	-	51.813.667.269
- Công an Thành phố Hà Nội	22.321.467.785	22.321.467.785
- Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam	698.434.479	698.434.479
- Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội	-	45.870.739.638
- Văn phòng Thành ủy Hà Nội	2.519.333.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico Vinh Tân	199.353.213.254	236.214.477.841
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội	3.114.349.370	27.707.079.486
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội	8.124.541.232	11.124.541.232
- Các khoản phải thu khách hàng khác	255.435.871.239	404.747.557.871
	<b>544.510.611.392</b>	<b>857.352.244.574</b>
<b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>		
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	<b>285.339.921.901</b>	<b>338.903.845.863</b>

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Công ty TNHH Bình Yên	9.318.334.650	-
- Công ty CP Tư vấn công nghệ thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	2.102.673.900	-
- Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	2.330.560.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 68	3.004.697.600	-
- Công ty CP Landco	2.849.937.620	4.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Đô thị Hồng Hà	2.072.625.444	75.000.000
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà	1.649.452.821	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52	-	24.440.749.500
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội - CT25	-	4.537.672.254
- Công ty CP Thiết bị Cơ điện Thành Công	-	10.383.277.000
- Trả trước cho người bán tại Ban 1	-	30.607.252.462
- Các đối tượng khác	29.337.696.215	9.291.045.815
	<b><u>52.665.978.250</u></b>	<b><u>83.834.997.031</u></b>

Công nợ ứng trước cho người bán không phải là nợ xấu nên Tổng Công ty không trích lập dự phòng khó đòi.



**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về cổ phần hóa	788.061.454	-	637.152.363	-
Ký cược, ký quỹ	340.800.000	-	315.000.000	-
Tạm ứng	5.455.090.042	-	7.009.820.156	-
Thu về bảo hiểm xã hội	61.368.605	-	18.290.181	-
Phải thu khác	51.775.179.238	246.728.297	39.312.687.435	246.728.297
- Tiền lãi vay	3.072.855.433	-	26.375.000	-
- Phải thu UBND tỉnh Nghệ An tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được hoàn lại theo Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 24/12/2012	12.043.942.000	-	12.043.942.000	-
- Thuế GTGT đầu vào chưa được khấu trừ	225.106.219	-	1.816.619.531	-
- Phải thu Cán bộ công nhân viên	1.660.626.907	-	3.228.905.431	-
- Phải thu về các tổ đội về tạm ứng chi phí thực hiện công trình	4.840.713.324	-	3.622.230.458	-
- Phải thu tiền chi hộ Dự án Sóc Sơn cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Handico	2.313.820.000	-	1.313.820.000	-
- Phải thu chi phí vượt quyết toán	1.261.823.078	-	-	-
- Các khoản phải thu khác tại Ban Quản lý dự án 4	10.255.211.908	-	10.272.108.908	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cấp ngầm 11KV	9.779.942.638	-	-	-
- Phải thu khác	6.321.137.731	246.728.297	6.988.686.107	246.728.297
	<b>58.420.499.339</b>	<b>246.728.297</b>	<b>47.292.950.135</b>	<b>246.728.297</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	1.165.000.000	-	1.190.800.000	-
	<b>1.165.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.190.800.000</b>	<b>-</b>

**7. NỢ XẤU**

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thiết bị Khoa học và Đo lường Điều khiển	95.100.000	-	95.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thăng Long	313.273.600	-	313.273.600	-
Xí nghiệp Xây dựng số 5	193.968.868	-	193.968.868	-
Công ty Cổ phần Bạch Đằng	49.731.366	-	49.731.366	-
Đối tượng khác	300.142.812	6.744.516	300.142.812	6.744.516
	<b>952.216.646</b>	<b>6.744.516</b>	<b>952.216.646</b>	<b>6.744.516</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.355.908.744	-	3.178.704.087	-
Công cụ, dụng cụ	23.040.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	965.360.064.661	-	1.351.540.936.747	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	30.583.722.446	-	30.583.722.446	-
	<b>999.573.281.603</b>	<b>-</b>	<b>1.385.553.909.032</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup>: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Văn phòng Tổng Công ty	888.103.054.177	1.279.513.502.213
- Nhà ở cao tầng khu A, A10, A14 Nam Trung Yên	765.948.419.574	1.179.300.451.942
- Khu Nhà ở và Văn phòng cho thuê 3.10 Lê Văn Lương	66.110.287.245	61.640.713.231
- Nhà biệt thự, Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà Dự án Sài Đồng	1.111.327.726	1.111.327.726
- Dự án Mai Động	7.429.979.941	4.731.047.069
- Nhà A 9 tầng Sài Đồng	5.629.719.217	5.629.719.217
- Khu Tái định cư Tràng Hào	-	5.520.876.853
- Khu Nhà ở để bán Mai Động	29.482.461.372	15.117.382.876
- Công trình khác	12.390.859.102	6.461.983.299
Xí nghiệp Xây lắp số 1	3.624.632.496	6.395.311.767
Xí nghiệp Xây lắp số 2	14.778.372.170	14.630.537.270
Xí nghiệp Xây lắp số 3	3.278.895.224	2.808.295.387
Xí nghiệp Xây lắp số 4	3.733.973.184	13.504.288.538
Xí nghiệp Xây dựng số 6	3.327.875.425	5.218.205.050
Xí nghiệp Xây dựng số 8	38.164.436.953	15.673.044.814
Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội CT46	10.344.975.032	11.092.811.949
Xí nghiệp Quản lý và Dịch vụ đô thị	-	2.701.089.759
Trung tâm 3	3.850.000	3.850.000
	<b>965.360.064.661</b>	<b>1.351.540.936.747</b>

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Các khoản khác	792.517.134	674.409.673
	<b>792.517.134</b>	<b>674.409.673</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ	316.836.688	200.502.810
- Chi phí sửa chữa, cải tạo hạ tầng	101.120.720	-
- Các khoản khác	163.562.190	293.331.200
	<b>581.519.598</b>	<b>493.834.010</b>



**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	48.527.619.668	25.721.427.383	10.997.664.729	2.074.727.369	87.321.439.149
- Mua trong năm	96.450.000	242.600.000	-	30.200.000	369.250.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.466.066.384)	(835.399.685)	-	(4.301.466.069)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>48.624.069.668</b>	<b>22.497.960.999</b>	<b>10.162.265.044</b>	<b>2.104.927.369</b>	<b>83.389.223.080</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	19.329.224.541	21.112.723.675	10.201.142.844	1.834.260.052	52.477.351.112
- Khấu hao trong năm	4.849.476.047	1.619.007.321	611.050.148	75.291.652	7.154.825.168
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.133.413.711)	(835.399.685)	-	(3.968.813.396)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>24.178.700.588</b>	<b>19.598.317.285</b>	<b>9.976.793.307</b>	<b>1.909.551.704</b>	<b>55.663.362.884</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	29.198.395.127	4.608.703.708	796.521.885	240.467.317	34.844.088.037
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>24.445.369.080</b>	<b>2.899.643.714</b>	<b>185.471.737</b>	<b>195.375.665</b>	<b>27.725.860.196</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 18.629.521.592 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.945.290.598 VND.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	32.000.000	90.000.000	122.000.000
- Mua trong năm	-	110.000.000	110.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>32.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>232.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	32.000.000	90.000.000	122.000.000
- Khấu hao trong năm	-	2.291.667	2.291.667
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>32.000.000</b>	<b>92.291.667</b>	<b>124.291.667</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>107.708.333</b>	<b>107.708.333</b>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	15.612.635.167	-	15.612.635.167
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	560.494.498.986	173.369.312.056	733.863.811.042
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>576.107.134.153</b>	<b>173.369.312.056</b>	<b>749.476.446.209</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	5.609.021.056	-	5.609.021.056
- Khấu hao trong năm	13.993.612.533	14.817.517.701	28.811.130.234
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.602.633.589</b>	<b>14.817.517.701</b>	<b>34.420.151.290</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	10.003.614.111	-	10.003.614.111
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>556.504.500.564</b>	<b>158.551.794.355</b>	<b>715.056.294.919</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.392.922.695 VND;

- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 345.349.772 VND ;

### 13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Văn phòng Tổng công ty	83.910.472.642	66.101.620.764
- Dự án Mai Pha Lạng Sơn	10.224.945.357	10.224.945.357
- Các vụ việc liên quan đến công trình Phúc Xá	6.583.416.618	6.590.536.618
- Dự án Northbridge	46.014.650.000	46.014.650.000
- Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội	1.391.892.736	1.150.164.109
- DA xây dựng trụ sở tại Mễ Trì	-	354.799.330
- Công trình mái che khu di tích lịch sử Điện Biên Phủ	-	-
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	19.695.567.931	1.766.525.350
Ban QLDA Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị số 2	993.624.984.554	1.348.750.850.049
Ban Quản lý dự án Mai Động	78.244.909.334	49.897.649.500
Ban Quản lý dự án Số 3	312.449.598.986	77.413.740.908
Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Sóc Sơn	83.113.214.660	83.102.835.382
	<b>1.551.343.180.176</b>	<b>1.625.266.696.603</b>

### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>378.615.000.000</b>	-	<b>378.615.000.000</b>	-
- Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	8.415.000.000	-	8.415.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	70.200.000.000	-	70.200.000.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>126.180.350.656</b>	<b>(281.787.170)</b>	<b>191.408.600.656</b>	<b>(281.787.170)</b>
<i>Công ty liên doanh</i>				
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	10.281.229.400	-	10.281.229.400	-
- Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	22.721.786.000	-	22.721.786.000	-
<i>Công ty liên kết</i>				
- Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	9.440.000.000	-	9.440.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây lắp Thương mại và Dịch vụ	1.445.049.066	-	1.445.049.066	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	1.860.000.000	-	1.860.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	7.740.000.000	-	7.740.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Phục chế Công trình Văn hóa	3.003.406.000	-	2.396.656.000	-

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)</b>				
<i>Công ty liên kết</i>				
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17	2.400.000.000	(281.787.170)	2.400.000.000	(281.787.170)
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà Hà Nội	11.936.000.000	-	11.936.000.000	-
- Công ty Vật liệu và Xây dựng nhà Hà Nội số 28	333.000.000	-	333.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 27	924.000.000	-	924.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng số 3 Hà Nội (Cổ phiếu)	-	-	65.835.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	15.273.670.190	-	15.273.670.190	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	13.082.000.000	-	13.082.000.000	-
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	15.062.250.000	-	15.062.250.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội	1.106.720.000	-	1.106.720.000	-
- Công ty CP xây dựng và tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	2.657.460.000	-	2.657.460.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15	6.913.780.000	-	6.913.780.000	-
<b>Các khoản đầu tư dài hạn khác</b>	<b>150.828.087.454</b>	-	<b>158.474.347.454</b>	-
- Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng nhà	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7	5.106.700.000	-	5.106.700.000	-
- Công ty Thương mại và Đầu tư Xây dựng số 32	2.550.000.000	-	2.550.000.000	-
- Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
- Công ty Chứng khoán Hòa Bình	11.364.545.454	-	11.364.545.454	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 5	-	-	6.646.260.000	-
- Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội	4.553.600.000	-	4.553.600.000	-
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	11.600.000.000	-	11.600.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52	1.026.000.000	-	1.026.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp và Đô thị số 18	5.644.800.000	-	5.644.800.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 12 Hà Nội	1.945.400.000	-	1.945.400.000	-

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)</b>				
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông Đô thị	-	-	1.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 36	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội	14.985.432.000	-	14.985.432.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà nội	9.351.610.000	-	9.351.610.000	-
- Công ty Tài Chính CP Handico	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
	<b>655.623.438.110</b>	<b>(281.787.170)</b>	<b>728.497.948.110</b>	<b>(281.787.170)</b>

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### **Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội	Hà Nội	51,0%	51,0%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Hà Nội	100,0%	100,0%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Hà Nội	65,0%	65,0%	Kinh doanh, Xây dựng

#### **Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty liên doanh	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, dịch vụ
Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,0%	30,0%	Sản xuất và kinh doanh điện máy

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

<b>Tên công ty liên kết</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,1%	39,1%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,2%	47,2%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Thương mại và Dịch vụ	Hà Nội	25,0%	25,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,0%	31,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Hà Nội	22,0%	22,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Xây dựng và Phục chế Công trình Văn hóa	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,1%	29,1%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty Vật liệu và Xây dựng nhà Hà Nội số 28	Hà Nam	20,0%	20,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 27	Ninh Bình	26,4%	26,4%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Xây dựng số 3 Hà Nội	Hà Nội	23,5%	23,5%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	22,13%	22,13%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	Hà Nội	33,22%	33,22%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	Hà Nội	49,38%	49,38%	Kinh doanh, Xây dựng

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52	46.432.625.217	46.432.625.217	33.870.531.492	33.870.531.492
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	71.345.360.662	71.345.360.662	72.916.552.566	72.916.552.566
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	14.878.484.454	14.878.484.454	20.140.527.210	20.140.527.210
- Phải trả cho các đối tượng khác	266.378.611.888	266.378.611.888	193.617.757.402	193.617.757.402
	<b>399.035.082.221</b>	<b>399.035.082.221</b>	<b>320.545.368.670</b>	<b>320.545.368.670</b>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	<b>94.647.916.630</b>	<b>94.647.916.630</b>	<b>102.930.380.742</b>	<b>102.930.380.742</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Các khoản khách hàng ứng trước tại dự án A10 Nam Trung Yên	780.513.636.413		117.404.837.112	
- Các khách hàng khác	138.625.947.699		29.412.210.312	
	<b>919.139.584.112</b>		<b>146.817.047.424</b>	

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	9.396.080	4.004.865.678	3.279.328.684	4.182.801.416	4.182.801.416	1.918.624.353	5.010.621.219			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.415.704.774	-	-	11.516.398.415	11.516.398.415	17.932.103.189	-			
Thuế thu nhập cá nhân	-	260.505.066	3.395.587.493	3.247.303.136	3.247.303.136	16.183.723	424.973.146			
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.105.434.499	32.691.105.962	33.052.130.326	33.052.130.326	-	744.410.135			
Các loại thuế khác	-	40.100.000	16.036.108	56.136.108	56.136.108	-	-			
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	89.987.277	561.453.823	447.544.594	470.858.167	470.858.167	-	448.152.973			
	<b>6.515.088.131</b>	<b>5.972.359.066</b>	<b>39.829.602.841</b>	<b>52.525.627.568</b>	<b>52.525.627.568</b>	<b>19.866.911.265</b>	<b>6.628.157.473</b>			

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.



**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	466.559.411	-
- Trích trước chi phí các công trình (*)	19.095.398.453	19.096.500.168
- Chi phí phải trả khác	500.000.000	500.000.000
	<b>20.061.957.864</b>	<b>19.596.500.168</b>

(\*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2016 như sau:

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	7.071.539.415	1.126.500.508
Thi công Xây dựng đường Lê Mao	5.229.700.073	5.229.700.073
Xây dựng trạm y tế xã kim chung Đông Anh	-	114.186.870
Chi phí phải trả các công trình tại các đơn vị trực thuộc	6.447.575.059	11.935.818.529
Các công trình khác	346.583.906	690.294.188
	<b>19.095.398.453</b>	<b>19.096.500.168</b>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	8.108.252.998	2.534.728.341
	<b>8.108.252.998</b>	<b>2.534.728.341</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	1.000.000	27.892.364
Kinh phí công đoàn	757.345.253	648.107.015
Bảo hiểm xã hội	2.600.420.274	608.490.383
Bảo hiểm y tế	358.434.985	174.650.726
Bảo hiểm thất nghiệp	139.477.902	42.560.467
Phải trả về cổ phần hóa	113.135.101	112.584.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	796.551.622	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.657.492.920	136.670.993.531
- Phải trả chi phí thực hiện công trình	7.223.075.268	17.253.770.232
- Chi phí lãi vay phải trả	-	1.329.315.867
- Sở Tài chính Hà Nội (Phải trả về tiền kinh phí bảo trì 2% của 18 tòa khu Nam Trung Yên)	7.703.736.467	8.252.390.981
- Nhận vốn góp đầu tư tại Ban Quản lý dự án Nam Trung Yên	-	60.787.301.056
- Nhận vốn góp đầu tư Dự án đầu tư và Xây dựng Láng Hạ - Thanh Xuân	-	9.133.962.474
- Nhận vốn góp đầu tư tại Ban quản lý Dự án Đầu tư phát triển nhà và đô thị số 2	-	3.387.681.220
- Nhận vốn góp đầu tư, lãi tiền gửi phát sinh tại Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO	22.548.837.654	22.548.620.054
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ BTK	1.009.885.260	-
- Công ty CP tư vấn và đầu tư xây dựng Mê Linh (Giá trị hàng hóa tạm nhập)	-	2.293.181.818
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15	2.509.520.187	2.509.520.187
- Phải trả, phải nộp khác	21.662.438.084	9.175.249.642
	<b>67.423.858.057</b>	<b>138.285.278.486</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.102.201.275	2.898.957.311
Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
	<b>1.253.529.771.275</b>	<b>1.248.326.527.311</b>

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2016		Trong năm		30/06/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	264.437.649.242	264.437.649.242	297.002.833.952	(315.308.040.424)	246.132.442.770	246.132.442.770
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	207.567.438.617	207.567.438.617	547.785.420.870	(650.316.867.256)	105.035.992.231	105.035.992.231
	<b>472.005.087.859</b>	<b>472.005.087.859</b>	<b>844.788.254.822</b>	<b>(965.624.907.680)</b>	<b>351.168.435.001</b>	<b>351.168.435.001</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	647.220.998.975	647.220.998.975	108.131.860.512	(650.316.867.256)	105.035.992.231	105.035.992.231
	<b>647.220.998.975</b>	<b>647.220.998.975</b>	<b>108.131.860.512</b>	<b>(650.316.867.256)</b>	<b>105.035.992.231</b>	<b>105.035.992.231</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(207.567.438.617)	(207.567.438.617)	(547.785.420.870)	650.316.867.256	(105.035.992.231)	(105.035.992.231)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	439.653.560.358	439.653.560.358				

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Tổng Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức	
			đảm bảo	01/01/2016
	VND		VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	199.585.711.934	212.804.457.804
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	-	16.406.460.557
- Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	46.546.730.836	35.226.730.881
			<b>246.132.442.770</b>	<b>264.437.649.242</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo		
					VND	VND
	VND				31/12/2016	01/01/2016
<b>Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo chế độ lãi suất	2017	Thế chấp <sup>(1)</sup>	105.035.992.231	599.653.560.403
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	VND	Theo chế độ lãi suất	2016	Thế chấp <sup>(1)</sup>	-	47.567.438.617
					<b>105.035.992.231</b>	<b>647.220.999.020</b>
					<b>-105.035.992.231</b>	<b>-16.406.460.557</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>					<b>-</b>	<b>630.814.538.463</b>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>						

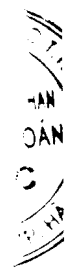
<sup>(1)</sup> Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư		Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận chưa phân phối		Nguồn vốn đầu tư XD/CB		Cộng
	VND	VND		VND	VND		VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	1.442.185.161.729	11.166.847.201	70.473.106.989	10.661.772.400	71.166.437.225	391.247.336.173	1.996.900.661.717	-	-	-	-
Bổ sung vốn đầu tư của chủ sở hữu	7.337.429.203	-	-	-	(7.337.429.203)	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	77.456.708.179	-	77.456.708.179	-	-	-	77.456.708.179
Vốn ngân sách cấp xây dựng trường học tại Khu tái định cư Nam Trung Yên	-	-	-	-	-	4.624.136.659	4.624.136.659	-	-	-	4.624.136.659
Tăng vốn tại Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	205.066.835.626	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205.066.835.626
Điều chỉnh vốn góp tại các đơn vị phụ thuộc khi cổ phần hóa	19.788.139.322	(6.175.538.460)	4.198.206.821	407.000.000	-	-	-	-	-	-	18.217.807.683
Trích lập các quỹ	-	-	35.440.106.896	-	(35.440.106.896)	-	(35.440.106.896)	-	-	-	(35.440.106.896)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(35.475.648.726)	-	(35.475.648.726)	-	-	-	(35.475.648.726)
Tăng do thu tiền bán cổ phần	-	-	-	8.442.319.927	-	-	-	-	-	-	8.442.319.927
Lợi nhuận từ Công ty Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số	-	-	-	-	1.429.952.774	-	1.429.952.774	-	-	-	1.429.952.774
Tăng khác	-	-	-	-	3.214.127	-	3.214.127	-	-	-	3.214.127
Quyết toán giá trị đầu tư các công trình trường học tại Khu tái định cư Nam Trung Yên	-	-	-	(4.645.793.454)	-	-	-	(61.296.040.733)	(61.296.040.733)	-	(61.296.040.733)
Giảm do bù đắp chi phí cổ phần hóa tại các đơn vị phụ thuộc khi bàn giao sang Công ty Cổ phần	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.645.793.454)
Tăng/giảm do bán giao vốn tại các đơn vị phụ thuộc sang Công ty cổ phần	(13.612.600.862)	-	(4.198.206.821)	-	18.287.757	-	18.287.757	-	-	-	(17.792.519.926)
Giảm khác	(59.500.000)	-	-	-	-	-	-	(878.389)	(878.389)	-	(60.378.389)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.660.705.465.018</b>	<b>4.991.308.741</b>	<b>105.913.213.885</b>	<b>14.865.298.873</b>	<b>71.821.415.237</b>	<b>334.574.553.710</b>	<b>2.192.871.255.464</b>				

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB		Cộng
	VND	VND					VND	VND	
Số dư đầu năm nay	1.660.705.465.018	4.991.308.741	105.913.213.885	14.865.298.873	71.821.415.237	334.574.553.710	2.192.871.255.464		
Tăng vốn trong năm	16.133.562.078	-	-	-	(16.133.562.078)	-	-	-	
Lãi trong năm	-	-	-	-	61.030.723.607	-	61.030.723.607	-	
Tiền thu cổ phần hóa các đơn vị thành viên	-	-	-	10.328.470.000	-	-	10.328.470.000	-	
Trả tiền cổ phần hóa về các đơn vị thành viên	-	-	-	(13.355.818.322)	-	-	(13.355.818.322)	-	
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	-	-	(698.437.500)	-	(698.437.500)	-	
Quyết toán các công trình sử dụng vốn đầu tư từ Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(39.278.478.200)	(39.278.478.200)	-	
Tặng khác	-	-	-	-	-	73.306.140.841	73.306.140.841	-	
Giảm do xác định lại cổ tức tại Công ty liên kết	-	-	-	-	(1.195.200.000)	-	(1.195.200.000)	-	
Giảm do truy thu thuế năm trước	-	-	-	-	(406.002.954)	-	(406.002.954)	-	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.676.839.027.096</b>	<b>4.991.308.741</b>	<b>105.913.213.885</b>	<b>11.837.950.551</b>	<b>114.418.936.312</b>	<b>368.602.216.351</b>	<b>2.282.602.652.936</b>		



Theo Quyết định số 843/QĐ-HĐTV ngày 30/05/2016 của Hội đồng thành viên, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100%	46.458.330.711
Trích Quỹ khen thưởng viên chức quản lý	2%	698.437.500
Tăng vốn góp của chủ sở hữu	35%	16.133.562.078

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2016	Tỷ lệ	01/01/2016	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước	1.676.839.027.096	100,00%	1.660.705.465.018	100,00%
<b>Cộng</b>	<b>1.676.839.027.096</b>	<b>100%</b>	<b>1.660.705.465.018</b>	<b>100%</b>

**c) Các quỹ của Tổng công ty**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	105.913.213.885	105.913.213.885
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	11.837.950.551	14.865.298.873
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	368.602.216.351	334.574.553.710
	<b>486.353.380.787</b>	<b>455.353.066.468</b>

**23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2016	01/01/2016
USD	137.898,62	137.918,76

**24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.024.073.789	13.458.105.791
Doanh thu hợp đồng xây dựng	89.293.081.347	128.951.490.802
Doanh thu chuyển nhượng dự án Sài Đồng	2.686.010.147	47.171.375.112
Doanh thu chuyển nhượng dự án C22	-	274.390.411
Doanh thu chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên	403.013.739.693	401.015.981.454
	<b>527.016.904.976</b>	<b>590.871.343.570</b>



**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	34.641.232.732	10.103.447.942
Giá vốn của hoạt động xây dựng	94.068.863.708	120.213.354.464
Giá vốn chuyển nhượng dự án Sài Đồng	1.297.374.287	47.537.795.732
Giá vốn chuyển nhượng dự án C22	-	274.390.411
Giá vốn chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên	370.834.503.774	334.336.489.017
	<b>500.841.974.501</b>	<b>512.465.477.566</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.925.345.804	576.998.637
Lãi bán các khoản đầu tư	76.398.150.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	68.960.048.719	88.602.419.128
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	46.393.906	142.231.580
	<b>163.329.938.429</b>	<b>89.321.649.345</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	26.925.433.984	7.585.462.927
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính	897.355.000	-
	<b>27.822.788.984</b>	<b>7.585.462.927</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.668.727.480	1.784.052.007
	<b>1.668.727.480</b>	<b>1.784.052.007</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	607.417.652	2.258.173.017
Chi phí nhân công	45.057.719.820	32.927.068.597
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	186.084.281	293.629.370
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.418.580.722	6.504.232.190
Thuế, phí và lệ phí	4.429.668.558	8.797.767.030
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.269.175.291	9.168.052.647
Chi phí khác bằng tiền	17.204.375.556	17.592.149.399
	<b>94.173.021.880</b>	<b>77.541.072.250</b>



### 30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	245.454.545
Tiền phạt khách hàng do chậm nộp tiền	1.703.709.865	296.211.394
Các khoản khác	58.815.278	169.353.035
	<b>1.762.525.143</b>	<b>711.018.974</b>

### 31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	120.422.114	-
Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện	-	695.282.542
Phạt vi phạm hợp đồng tại CT46	4.965.512.000	-
Các khoản bị phạt hành chính	866.983.712	548.165.166
Thuế đầu vào quá hạn thanh toán không được khấu trừ tại CT46	410.581.502	-
Các khoản khác	208.632.768	170.119.104
	<b>6.572.132.096</b>	<b>1.413.566.812</b>

### 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	101.242.219.003	68.034.052.382
Các khoản điều chỉnh tăng	866.983.712	548.165.166
- Các khoản tiền phạt	866.983.712	548.165.166
Các khoản điều chỉnh giảm	109.171.544.115	88.602.419.128
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	68.960.048.719	88.602.419.128
- Bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	40.211.495.396	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(7.062.341.400)	(20.020.201.580)
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(40.211.495.396)	12.080.327.945
Thu nhập chịu thuế TNDN	(40.211.495.396)	12.080.327.945
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>2.657.672.148</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	11.516.398.415	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(6.415.704.774)	(8.966.884.489)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	106.492.433
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>(17.932.103.189)</b>	<b>(6.415.704.774)</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(17.932.103.189)</b>	<b>(6.415.704.774)</b>

### 33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	239.296.151.409	121.378.835.345
Chi phí nhân công	84.337.019.782	55.748.569.284
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.194.701.619	1.137.388.936
Chi phí khấu hao tài sản cố định	35.968.247.069	7.886.766.448
Thuế, phí và lệ phí	4.430.668.558	8.806.110.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.621.610.626	57.449.516.591
Chi phí khác bằng tiền	23.837.631.150	11.380.286.987
	<b>439.686.030.213</b>	<b>263.787.473.595</b>

### 34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

#### a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là Tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

### 35. THÔNG TIN KHÁC

Mặc dù chưa thu thập được đầy đủ Biên bản đối chiếu, xác nhận nợ phải thu, phải trả tại thời điểm 31/12/2016, nhưng Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết các khoản công nợ phải thu, phải trả được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã phản ánh chính xác và đầy đủ tình hình công nợ của Tổng Công ty.

Giá trị các khoản công nợ phải thu quá hạn thanh toán đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi căn cứ theo khả năng thanh toán tính tới thời điểm 31/12/2016 là 945 triệu đồng. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty

cho rằng, các khoản công nợ quá hạn thanh toán là các khoản công nợ thực hiện công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước nên việc thu hồi chậm nhưng sẽ được thu hồi trong tương lai gần khi khách hàng sắp xếp được nguồn vốn.

### 36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

### 37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

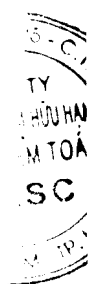
Trong năm, Tổng Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Cổ tức đã nhận trong năm</b>			
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Công ty con	1.122.000.000	1.020.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Công ty con	-	25.508.160.820
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Công ty liên kết	615.839.084	1.292.526.773
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Công ty liên kết	58.378.472.466	48.407.902.210
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Công ty liên kết	229.104.000	-
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Công ty liên kết	1.321.600.000	1.227.200.000
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	154.840.000	154.840.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết	2.302.169	5.952.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết	170.280.000	156.240.000
Công ty CP Xây dựng và Phục chế Công trình Văn hóa	Công ty liên kết	182.025.000	676.638.187
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	1.432.320.000	1.074.240.000
Công ty Vật liệu và Xây dựng nhà Hà Nội số 28	Công ty liên kết	59.940.000	56.943.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 27	Công ty liên kết	27.720.000	24.024.000
Công ty CP Xây dựng số 3 Hà Nội	Công ty liên kết	-	35.823.911
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết	2.668.728.000	1.569.840.000

Số dư tại ngày kết thúc năm kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty TNHH một Thành Viên Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	Công ty con	43.625.188.820	30.426.061.822
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Công ty con	5.118.736.000	5.118.736.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Công ty liên kết	229.104.000	2.061.936.000



Số dư tại ngày kết thúc năm kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Công ty liên kết	6.455.009.532	5.133.409.532
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết	199.353.213.254	236.214.477.841
Công ty CP Xây dựng và Phục chế Công trình Văn hóa	Công ty liên kết	-	676.638.187
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	2.879.594.154	3.953.834.154
Công ty Vật liệu và Xây dựng nhà Hà Nội số 28	Công ty liên kết	-	56.943.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 27	Công ty liên kết	461.101.082	442.481.082
Công ty CP Xây dựng số 3 Hà Nội	Công ty liên kết	-	256.191.974
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết	3.114.349.370	27.707.079.486
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Công ty liên kết	4.751.460.604	8.135.290.976
Công ty CP xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	Công ty liên kết	19.352.165.085	18.720.765.809
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Vật liệu và Xây dựng nhà Hà Nội số 28	Công ty liên kết	-	807.362.820
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	Công ty liên kết	2.013.638.345	2.013.638.345
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội	Công ty con	251.284.548	133.908.690
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết	71.345.360.662	72.916.552.566
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Công ty liên kết	83.875.079	83.875.079
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	14.878.484.454	20.140.527.210
Công ty Vật liệu và Xây dựng nhà Hà Nội số 28	Công ty liên kết	39.637.180	-
Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	Công ty liên kết	8.049.274.707	9.655.517.197
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15	Công ty liên kết	2.509.520.187	2.509.520.187

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	10.009.306.915	6.262.496.588

### 39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố theo kết quả Kiểm toán Nhà nước và được phân loại lại cho hợp lý:

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	
			VND	VND
<b>a/ Bảng Cân đối kế toán</b>				
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	857.352.244.574	827.538.314.565	
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	83.834.997.031	84.056.976.231	
- Hàng tồn kho	141	1.385.553.909.032	316.309.466.491	
- Thuế GTGT được khấu trừ	152	93.614.507.659	94.131.535.292	
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.515.088.131	7.918.094.076	
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	1.625.266.696.603	2.689.045.458.273	
- Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	320.545.368.670	318.428.317.158	
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.972.359.066	5.492.982.131	
- Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19.596.500.168	19.963.707.981	
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	44.690.429.546	30.351.238.570	
- Quỹ đầu tư phát triển	418	105.913.213.885	82.676.201.431	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	71.821.415.237	78.489.241.199	
<b>b/ Báo cáo Kết quả kinh doanh</b>				
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	590.871.343.570	586.957.007.944	
- Giá vốn hàng bán	11	512.465.477.566	515.354.364.533	
- Doanh thu hoạt động tài chính	21	89.321.649.345	63.813.488.525	
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	80.114.380.327	47.802.996.914	
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.657.672.148	1.254.666.203	
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	77.456.708.179	46.548.330.711	
<b>c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ</b>				
- Lợi nhuận trước thuế	01	80.114.380.327	47.802.996.914	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(88.729.589.768)	(63.221.428.948)	
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	184.733.823.595	213.808.746.771	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	305.520.360.479	189.621.976.283	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	780.759.050.576	778.529.829.942	
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(1.697.251.340.815)	(1.575.887.275.748)	
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	89.157.376.098	63.649.215.278	



**Trương Hải Long**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2017

**Nguyễn Quang Cúc Hòa**

Kế toán trưởng

**Trương Vĩnh Nam**

Người lập biểu