

Trụ sở chính TP. Hà Nội:  
Số 17, Lô 2C, Khu Đô thị Trung Yên,  
Phố Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.  
T +84 (4) 3 783 2121  
F +84 (4) 3 783 2122  
E info@cpvietnam.vn  
W www.cpvietnam.vn

Số. 325/2013/BCKT-BC/CPA VIETNAM

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), trình bày từ trang 04 đến trang 29 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

#### Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán được lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

#### Hạn chế phạm vi kiểm toán

Tại thời điểm 31/12/2012, Công ty đang ghi nhận khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số dư là 589.512.720.006 đồng. Trong đó, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc nguồn vốn Ngân sách thành phố là 483.716.756.455 đồng. Chúng tôi chỉ thực hiện các thủ tục kiểm toán thông thường nhằm mục đích đưa ra ý kiến cho Báo cáo tài chính của Công ty mà không nhằm đưa ý kiến về giá trị quyết toán các công trình. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, Công ty chưa thu thập đầy đủ Báo cáo tài chính của các Công ty con và các Công ty liên kết, do đó chúng tôi không thực hiện đánh giá về các tồn thất tài chính (nếu có) đối với các khoản đầu tư dài hạn nêu trên.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề tại Hạn chế phạm vi kiểm toán nêu trên, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



*Nguyễn Quế Dương*

Nguyễn Quế Dương  
Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1382/KTV

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM**

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2013

*Phan Thanh Nam*

Phan Thanh Nam  
Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1009/KTV

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

	MS	TM	31/12/2012		01/01/2012	
			VND	VND	VND	VND
<b>TÀI SẢN</b>						
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>570.820.214.172</b>		<b>567.406.680.964</b>	
(100 = 110+120+130+140+150)						
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>3.672.597.432</b>		<b>61.310.894.921</b>	
1. Tiền	111	5.1	3.672.597.432		61.310.894.921	
<b>II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>30.598.698.721</b>		<b>46.410.545.943</b>	
1. Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	30.598.698.721		46.410.545.943	
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>249.318.124.219</b>		<b>206.069.922.487</b>	
1. Phải thu khách hàng	131		108.295.468.579		127.223.682.737	
2. Trả trước cho người bán	132		60.394.199.149		40.920.647.293	
5. Các khoản phải thu khác	135	5.3	89.266.338.690		46.563.474.656	
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(8.637.882.199)		(8.637.882.199)	
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>-140</b>		<b>277.777.254.380</b>		<b>242.679.237.090</b>	
1. Hàng tồn kho	141	5.4	277.777.254.380		242.679.237.090	
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.453.539.420</b>		<b>10.936.080.523</b>	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-		89.066.717	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	9.453.539.420		10.847.013.806	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>700.275.388.154</b>		<b>747.063.493.766</b>	
(200 = 210+220+240+250+260)						
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>606.665.254.525</b>		<b>641.642.905.939</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	17.152.534.519		18.999.607.912	
- Nguyên giá	222		27.213.067.316		26.171.434.513	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.060.532.797)		(7.171.826.601)	
3. Tài sản cố định vô hình	227		-		-	
- Nguyên giá	228		4.092.845.449		4.092.845.449	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.092.845.449)		(4.092.845.449)	
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	589.512.720.006		622.643.298.027	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
1. Nguyên giá	241	5.8	321.289.200		321.289.200	
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242	5.8	(321.289.200)		(321.289.200)	
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>90.004.676.000</b>		<b>96.904.676.000</b>	
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.400.000.000		10.600.000.000	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		58.905.452.400		57.105.452.400	
3. Đầu tư dài hạn khác	258		24.699.223.600		29.199.223.600	
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.605.457.629</b>		<b>8.515.911.827</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	3.605.457.629		8.515.911.827	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.271.095.602.326</b>		<b>1.314.470.174.730</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>646.791.074.984</b>	<b>689.070.566.175</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>549.761.899.517</b>	<b>607.420.215.415</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	202.407.689.095	194.185.374.577
2. Phải trả người bán	312		149.104.692.547	171.562.239.524
3. Người mua trả tiền trước	313		43.974.998.970	57.426.810.917
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	32.750.393.388	23.618.167.857
5. Phải trả người lao động	315		-	1.126.895.416
6. Chi phí phải trả	316	5.13	45.434.524.640	40.128.069.816
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	72.489.741.794	112.323.077.319
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	321		3.599.859.083	7.049.579.989
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>97.029.175.467</b>	<b>81.650.350.760</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.15	91.268.130.267	74.518.311.267
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.16	3.421.045.200	4.024.311.200
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	367.728.293
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337	5.17	2.340.000.000	2.740.000.000
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>624.304.527.342</b>	<b>625.399.608.555</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>624.304.527.342</b>	<b>625.399.608.555</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.18	80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	5.18	26.265.648.000	26.265.648.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.18	46.015.615.033	45.792.454.535
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.18	14.098.411.098	13.986.830.849
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.18	3.478.414.788	4.912.209.154
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		454.446.438.423	454.442.466.017
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>1.271.095.602.326</b>	<b>1.314.470.174.730</b>

Kế toán trưởng



Ngô Văn Đông

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2013

Tổng Giám đốc



Lê Quốc Bình

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 02-DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2012		Năm 2011	
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	163.007.132.467	436.649.030.760		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		163.007.132.467	436.649.030.760		
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	157.611.022.867	439.664.465.245		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		5.396.109.600	(3.015.434.485)		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	12.041.842.642	18.994.271.866		
7. Chi phí tài chính	22	5.22	3.029.596.227	4.912.636.818		
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.835.235.904	4.640.842.534		
8. Chi phí bán hàng	24		-	-		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10.234.908.474	13.908.618.671		
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		4.173.447.541	(2.842.418.108)		
11. Thu nhập khác	31	5.23	2.971.011.006	83.980.769.875		
12. Chi phí khác	32	5.24	3.172.441.011	2.191.315.370		
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(201.430.005)	81.789.454.505		
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		3.972.017.536	78.947.036.397		
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	1.042.163.068	19.782.930.286		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		2.929.854.468	59.164.106.111		
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	334	8.326		

Kế toán trưởng

*Ngô Văn Đồng*

Ngô Văn Đồng

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2013

Kế toán đốc



Lê Quốc Bình