

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(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 - 41 |
| Bảng cân đối kế toán                      | 06 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh      | 09      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                | 10      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng       | 11 - 41 |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án cổ phần hóa tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005.

Trụ sở chính của Công ty: Số 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

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

|                        |            |                              |
|------------------------|------------|------------------------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Sơn   | Chủ tịch   | (Miễn nhiệm ngày 15/09/2014) |
| Ông Phạm Minh Ngọc     | Chủ tịch   | (Bỏ nhiệm ngày 15/09/2014)   |
| Ông Nguyễn Quang Cường | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 02/10/2014) |
| Ông Nguyễn Kim Thành   | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 02/10/2014)   |
| Ông Đinh Công Thụy     | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 02/10/2014) |
| Ông Nguyễn Đức Lai     | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 02/10/2014)   |
| Ông Nguyễn Minh Cương  | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 02/10/2014)   |
| Bà Đỗ Thị Bích Thủy    | Thành viên |                              |

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

|                        |                   |                                       |
|------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Sơn   | Tổng Giám đốc     | (Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2014) |
| Ông Nguyễn Kim Thành   | Tổng Giám đốc     | (Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2014)   |
| Ông Nguyễn Quang Cường | Phó Tổng giám đốc |                                       |
| Ông Phan Mạnh Hà       | Phó Tổng giám đốc |                                       |
| Ông Nguyễn Việt Dũng   | Phó Tổng giám đốc |                                       |
| Ông Nguyễn Chí Hùng    | Phó Tổng giám đốc |                                       |
| Ông Nguyễn Song Hà     | Phó Tổng giám đốc |                                       |
| Ông Trần Công Đạt      | Phó Tổng giám đốc |                                       |
| Bà Đỗ Thị Bích Thủy    | Phó Tổng giám đốc |                                       |

Các thành viên Ban kiểm soát:

|                     |                      |                              |
|---------------------|----------------------|------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Trưởng ban kiểm soát | (Miễn nhiệm ngày 02/10/2014) |
| Ông Trần Xiếc       | Trưởng ban kiểm soát | (Bỏ nhiệm ngày 02/10/2014)   |
| Bà Vũ Thị Thanh     | Thành viên           | (Miễn nhiệm ngày 02/10/2014) |
| Ông Ngô Xuân Vinh   | Thành viên           |                              |
| Bà Phan Thị Hồng    | Thành viên           | (Bỏ nhiệm ngày 02/10/2014)   |

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 hiện hành 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 Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của 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 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 Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC, ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Kim Thành

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2015

C.T  
HÀ NỘI  
KIỂM TOÁN  
AASC  
TIN KIỂM



Số: *MD3* /2015/BC.KTTC-AASC.KT5

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 26 tháng 03 năm 2015, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 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 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 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Nguyễn Thanh Tùng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0063-2014-002-1  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2015

**Trần Thị Mai Hương**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0593-2014-002-1





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

| Mã số      | TÀI SẢN                                        | Thuyết minh | 31/12/2014               | 01/01/2014               |
|------------|------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                                |             | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>1.179.169.519.902</b> | <b>1.254.492.806.478</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>3</b>    | <b>36.253.760.264</b>    | <b>17.866.591.149</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                        |             | 31.253.760.264           | 17.349.883.472           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 5.000.000.000            | 516.707.677              |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |             | <b>433.998.558.876</b>   | <b>451.270.463.398</b>   |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         |             | 400.894.921.810          | 427.988.059.406          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     |             | 19.863.686.136           | 18.445.253.438           |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     | 4           | 14.406.709.577           | 6.003.909.201            |
| 139        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          |             | (1.166.758.647)          | (1.166.758.647)          |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                       | <b>5</b>    | <b>660.341.352.387</b>   | <b>735.317.129.088</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                |             | 660.341.352.387          | 735.317.129.088          |
| <b>6</b>   | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>               |             | <b>48.575.848.375</b>    | <b>50.038.622.843</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 44.674.425               | 168.802.323              |
| 158        | 2. Tài sản ngắn hạn khác                       | 6           | 48.531.173.950           | 49.869.820.520           |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>470.328.959.002</b>   | <b>626.588.316.184</b>   |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>225.009.775.261</b>   | <b>377.067.582.870</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 7           | 43.262.581.653           | 42.899.223.369           |
| 222        | - Nguyên giá                                   |             | 153.881.627.226          | 143.594.432.358          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (110.619.045.573)        | (100.695.208.989)        |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính              | 8           | 9.661.581.947            | 14.924.240.465           |
| 225        | - Nguyên giá                                   |             | 25.079.308.243           | 31.312.819.554           |
| 226        | - Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (15.417.726.296)         | (16.388.579.089)         |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình                     | 9           | 28.965.330.098           | 30.163.867.845           |
| 228        | - Nguyên giá                                   |             | 31.979.197.900           | 31.979.197.900           |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (3.013.867.802)          | (1.815.330.055)          |
| 230        | 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 10          | 143.120.281.563          | 289.080.251.191          |
| <b>240</b> | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>11</b>   | <b>169.725.790.749</b>   | <b>175.498.370.201</b>   |
| 241        | - Nguyên giá                                   |             | 184.722.542.467          | 184.722.542.467          |
| 242        | - Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (14.996.751.718)         | (9.224.172.266)          |
| <b>250</b> | <b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>12</b>   | <b>63.862.235.014</b>    | <b>63.362.235.014</b>    |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                      |             | 15.880.000.000           | 15.880.000.000           |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     |             | 39.000.000.000           | 38.500.000.000           |
| 258        | 3. Đầu tư dài hạn khác                         |             | 8.982.235.014            | 8.982.235.014            |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>11.731.157.978</b>    | <b>10.660.128.099</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 13          | 7.010.741.888            | 5.719.489.034            |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại              |             | 4.120.416.090            | 4.075.639.065            |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác                        |             | 600.000.000              | 865.000.000              |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>1.649.498.478.904</b> | <b>1.881.081.122.662</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | 31/12/2014               | 01/01/2014               |
|------------|----------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                        |             | VND                      | VND                      |
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>1.425.935.143.057</b> | <b>1.666.237.613.194</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>1.005.424.350.146</b> | <b>1.218.337.425.538</b> |
| 311        | 1. Vay và nợ ngắn hạn                  | 14          | 197.022.525.562          | 234.922.482.790          |
| 312        | 2. Phải trả người bán                  |             | 490.979.988.240          | 538.828.545.276          |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước            |             | 87.681.836.954           | 201.357.678.868          |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15          | 49.558.004.718           | 50.557.299.205           |
| 315        | 5. Phải trả người lao động             |             | 92.123.021.288           | 112.344.801.106          |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                    | 16          | 38.659.130.974           | 24.589.383.411           |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 17          | 46.762.017.188           | 52.426.719.660           |
| 320        | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn          |             | 10.506.424               | 10.506.424               |
| 323        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           |             | 2.627.318.798            | 3.300.008.798            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>420.510.792.911</b>   | <b>447.900.187.656</b>   |
| 334        | 1. Vay và nợ dài hạn                   | 18          | 118.777.126.984          | 161.238.317.979          |
| 338        | 2. Doanh thu chưa thực hiện            | 19          | 301.733.665.927          | 286.661.869.677          |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>               |             | <b>223.563.335.847</b>   | <b>214.843.509.468</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>               | <b>20</b>   | <b>223.563.335.847</b>   | <b>214.843.509.468</b>   |
| 411        | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu           |             | 160.000.000.000          | 160.000.000.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                |             | 38.850.784.000           | 38.850.784.000           |
| 417        | 3. Quỹ đầu tư phát triển               |             | 20.160.085.052           | 20.160.085.052           |
| 418        | 4. Quỹ dự phòng tài chính              |             | 5.075.567.828            | 5.075.567.828            |
| 420        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   |             | (523.101.033)            | (9.242.927.412)          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             |             | <b>1.649.498.478.904</b> | <b>1.881.081.122.662</b> |



## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

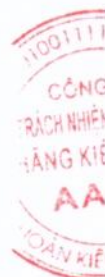
| Chỉ tiêu             | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
|----------------------|------------|------------|
|                      | VND        | VND        |
| 1. Ngoại tệ các loại |            |            |
| - USD                | 4.543,49   | 4.549,89   |
| - EUR                | 1,47       | 1,47       |

  
Phùng Thị Hồng Nhung  
Người lập biểu

  
Đỗ Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Kim Thành  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2015



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

| Mã số | CHỈ TIÊU                                         | Thuyết minh | Năm 2014             | Năm 2013                |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
|       |                                                  |             | VND                  | VND                     |
| 1     | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 21          | 921.488.221.354      | 1.180.298.643.925       |
| 2     | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 22          | 3.115.401.113        | -                       |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 23          | 918.372.820.241      | 1.180.298.643.925       |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                              | 24          | 853.152.166.307      | 1.122.275.402.986       |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 65.220.653.934       | 58.023.240.939          |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 25          | 4.636.579.091        | 2.576.617.303           |
| 22    | 7 Chi phí tài chính                              | 26          | 34.726.957.791       | 41.832.934.853          |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 34.726.957.791       | 41.832.934.853          |
| 25    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 27          | 26.079.800.568       | 32.204.302.887          |
| 30    | 9 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 9.050.474.666        | (13.437.379.498)        |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                | 28          | 3.827.428.423        | 4.197.426.490           |
| 32    | 11. Chi phí khác                                 | 29          | 1.169.488.665        | 840.816.713             |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                               |             | 2.657.939.758        | 3.356.609.777           |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 11.708.414.424       | (10.080.769.721)        |
| 51    | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 30.1        | 3.033.365.070        | (77.816.475)            |
| 52    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | 30.2        | (44.777.025)         | 77.816.475              |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | <u>8.719.826.379</u> | <u>(10.080.769.721)</u> |

Phùng Thị Hồng Nhung  
Người lập biểu

Đỗ Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng

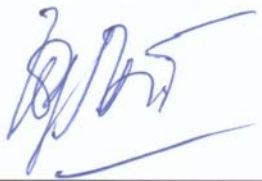
Nguyễn Kim Thành  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2015

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Năm 2014                | Năm 2013                |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
|       |                                                                      |             | VND                     | VND                     |
|       | <b>I LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                     |             |                         |                         |
| 01    | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          |             | 943.790.102.814         | 1.232.648.466.182       |
| 02    | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               |             | (624.933.245.194)       | (985.939.256.486)       |
| 03    | 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   |             | (143.564.791.432)       | (173.298.778.084)       |
| 04    | 4. Tiền chi trả lãi vay                                              |             | (34.591.615.088)        | (44.246.031.854)        |
| 05    | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                           |             | (2.015.909.124)         | (1.653.597.815)         |
| 06    | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             |             | 6.494.794.323           | 13.758.620.927          |
| 07    | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            |             | (42.835.908.706)        | (34.546.584.528)        |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 |             | <b>102.343.427.593</b>  | <b>6.722.838.342</b>    |
|       | <b>II LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                        |             |                         |                         |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    |             | (6.027.472.275)         | (27.614.160.269)        |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác |             | -                       | 817.000.000             |
| 25    | 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           |             | (500.000.000)           | -                       |
| 27    | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               |             | 3.466.579.091           | 3.401.853.148           |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     |             | <b>(3.060.893.184)</b>  | <b>(23.395.307.121)</b> |
|       | <b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                    |             |                         |                         |
| 33    | 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                              |             | 223.532.092.970         | 437.977.868.223         |
| 34    | 2. Tiền chi trả nợ gốc vay                                           |             | (300.486.085.011)       | (492.863.041.354)       |
| 35    | 3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                    |             | (3.407.156.182)         | (4.365.278.239)         |
| 36    | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           |             | (534.217.071)           | (2.649.772.316)         |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  |             | <b>(80.895.365.294)</b> | <b>(61.900.223.686)</b> |
| 50    | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                               |             | <b>18.387.169.115</b>   | <b>(78.572.692.465)</b> |
| 60    | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                              |             | <b>17.866.591.149</b>   | <b>96.439.283.614</b>   |
| 70    | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                             | 3           | <b>36.253.760.264</b>   | <b>17.866.591.149</b>   |

  
Phùng Thị Hồng Nhung  
Người lập biểu

  
Đỗ Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Kim Thành  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2015



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2014

### 1. THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án cổ phần hóa tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 243A Đê La Thành – Đống Đa - Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 160.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tỷ đồng). Tương đương với 16.000.000 cổ phiếu. Mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu.

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau: | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính     |
|---------------------------------------|---------|--------------------------------|
| Xí nghiệp Xây dựng số 1               | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Xây dựng số 3               | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Xây dựng số 5               | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Xây dựng số 7               | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Xây dựng số 8               | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Thi công và Cơ giới         | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Công nghệ và Hạ tầng        | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Xử lý Nền móng và Xây dựng  | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng          | Hà Nội  | Đầu tư xây dựng các công trình |
| Chi nhánh Công ty tại Đà Nẵng         | Đà Nẵng | Đầu tư xây dựng các công trình |

Các xí nghiệp hoạt động dưới hình thức chi nhánh Công ty, có tư cách pháp nhân độc lập và hạch toán phụ thuộc văn phòng Công ty.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 12.

#### Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 ngày 09/02/2006 do Sở Kế hoạch - Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần 8 ngày 26 tháng 02 năm 2014 lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng các loại, chi tiết: Sửa chữa phục hồi và phục chế các công trình di tích lịch sử; Xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, hạ tầng kỹ thuật, đường dây và trạm biến thế điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn, tổng thầu tư vấn, đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: lập và thẩm tra dự án đầu tư; Tư vấn đầu thầu và quản lý dự án; Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm; Thiết kế lập tổng dự toán và thẩm tra thiết kế tổng dự toán, thiết kế quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khu chức năng đô thị, khu công nghiệp, kiểm định chất lượng công trình;

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, chi tiết: Cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng cháy nổ, thang máy, sửa chữa xe máy thi công xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: Kinh doanh nhà hàng, buôn bán rượu, bia, nước giải khát, nước sạch (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê nhà, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới;

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

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

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

Trong báo cáo tài chính riêng của 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.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, 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 phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Riêng hàng hóa bất động sản đầu tư là Dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành Công ty đang kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang số tiền 140.906.651.776 VND căn cứ theo suất đầu tư của dự án.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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



Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

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

## 2.8. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 32 năm |
| Máy móc, thiết bị      | 05 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải    | 06 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng     | 03 - 08 năm |
| Quyền sử dụng đất      | 32 năm      |
| Lợi thế kinh doanh     | 10 năm      |

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như Tài sản cố định của Công ty. Đối với tài sản cố định thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích.

## 2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo Phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 32 năm |
|------------------------|--------|

## 2.10. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

### **2.11. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tỷ lệ vốn hóa lãi vay trong năm: 34,5% chi phí lãi vay phát sinh.

### **2.12. Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để 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.

### **2.13. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### **2.14. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được phê duyệt bởi Đại hội cổ đông và thông báo của Hội đồng quản trị Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.





## 2.15. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán, Doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại tỷ giá bình quân bán ra của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.16. Ghi nhận doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào 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 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 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 (2) 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo giá trị nghiệm thu thanh toán giai đoạn hoặc quyết toán công trình đã được chủ đầu tư (khách hàng) xác nhận.

## 2.17. Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.



## 2.18. Các khoản thuế

### *Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## 2.19. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



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

|                                           | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                                  | 998.752.934           | 1.372.452.767         |
| Tiền gửi ngân hàng                        | 30.255.007.330        | 15.977.430.705        |
| Các khoản tương đương tiền <sup>[*]</sup> | 5.000.000.000         | 516.707.677           |
|                                           | <b>36.253.760.264</b> | <b>17.866.591.149</b> |

[\*] Khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1, lãi suất 4,5%/năm.

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                                                                                 | 31/12/2014            | 01/01/2014           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                                                 | VND                   | VND                  |
| Cổ tức phải thu Công ty con                                                     | 1.461.600.000         | 291.600.000          |
| Phải thu về khối lượng công trình bị cắt giảm                                   | 356.611.342           | 356.611.342          |
| Phải thu tiền thuê đất các hộ khu tập thể Dốc Vân                               | 138.019.781           | 147.121.781          |
| Thuế GTGT đầu vào TSCĐ thuê tài chính                                           | 310.797.284           | 525.008.133          |
| Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán <sup>[1]</sup>                        | 5.017.044.079         | -                    |
| Phải thu thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ của Xí nghiệp tư vấn và xây dựng | 293.039.718           | 324.062.445          |
| Phải thu tiền tham quan nghỉ mát của Xí nghiệp tư vấn và xây dựng               | 386.912.000           | -                    |
| Phải thu phí dịch vụ tòa nhà 243A Đê La Thành <sup>[2]</sup>                    | 4.204.617.255         | 2.319.025.834        |
| Phải thu các đối tượng khác thi công các công trình                             | 515.093.419           | 800.374.217          |
| Phải thu đối tượng không còn làm việc tại công ty                               | 242.488.464           | 242.488.464          |
| Phải thu khác                                                                   | 1.480.486.235         | 997.616.985          |
|                                                                                 | <b>14.406.709.577</b> | <b>6.003.909.201</b> |

[1] Khoản chi phí thi công của các công trình đã quyết toán hoàn thành vượt với tỷ lệ giao khoán của Công ty. Các chi phí này các xí nghiệp và chủ nhiệm công trình chịu trách nhiệm bồi hoàn. Trong đó: Xí nghiệp 1 phải thu 3.330.137.300 VND, Xí nghiệp 7 phải thu 1.686.906.779 VND.

[2] Công ty đang quyết toán doanh thu, chi phí dịch vụ tại tòa nhà 243A Đê La Thành với Ban Quản lý tòa nhà. Số dư tại thời điểm 31/12/2014 là số tiền đã quyết toán doanh thu nhưng khách hàng chưa chuyển trả tiền cho Công ty.

## 5. HÀNG TỒN KHO

|                                      | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | VND                    | VND                    |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 18.257.800             | 1.213.683.863          |
| Công cụ, dụng cụ                     | 1.657.500              | 5.292.500              |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang  | 519.414.785.311        | 593.191.500.949        |
| Hàng hoá bất động sản <sup>[*]</sup> | 140.906.651.776        | 140.906.651.776        |
|                                      | <b>660.341.352.387</b> | <b>735.317.129.088</b> |

[\*] Phần diện tích tòa nhà Icon4 – 243A Đê La Thành xây dựng với mục đích để bán chưa bàn giao cho khách hàng. Theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 01/2012/ICON4/TBP-HĐCNTS ngày 18/09/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (Bên A) với Công ty Cổ phần Đầu tư Dược phẩm Thanh Bình (Bên B), bên A đồng ý chuyển nhượng 6 tầng thương mại với tổng diện tích 8.384 m2 từ tầng 1 tới tầng 6 tòa nhà Icon 4. Giá trị chuyển nhượng là 147,5 tỷ VND bao gồm cả thuế GTGT. Thời gian chuyển nhượng dự kiến trong năm 2013. Tuy nhiên, do bên B không thực hiện thanh toán theo đúng tiến độ hợp đồng, Hội đồng quản trị bên A đã có chủ trương thanh lý hợp đồng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị lần thứ XIII ngày 06/09/2013, trong trường hợp không thống nhất được với bên B, bên A sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng theo đúng điều khoản quy định trong hợp đồng. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị lần thứ IV ngày 20/05/2014 thống nhất việc thực hiện thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Dược phẩm Thanh Bình và tiến hành thanh lý hợp đồng trước ngày 15/6/2014. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị lần thứ X ngày 22/08/2014 thống nhất giao Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng với văn phòng luật sư để tư vấn và giải quyết các vấn đề liên quan đến chấm dứt hợp đồng với Công ty Cổ phần Dược phẩm Thanh Bình. Số tiền bên B đã thanh toán cho bên A tính tới thời điểm 31/12/2014 là 67 tỷ VND.

## 6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

|                                              | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              | VND                   | VND                   |
| Tạm ứng                                      | 47.713.986.334        | 48.048.883.695        |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                      | 797.187.616           | 1.820.936.825         |
| Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 20.000.000            | -                     |
|                                              | <b>48.531.173.950</b> | <b>49.869.820.520</b> |





7. TĂNG, GIẢM 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                       | 35.009.816.356         | 94.853.268.613         | 12.808.908.716                  | 922.438.673               | 143.594.432.358        |
| Số tăng trong năm                   | 1.900.683.557          | 6.386.511.311          | -                               | -                         | 10.287.194.868         |
| - Mua trong năm                     | -                      | 147.000.000            | -                               | -                         | 147.000.000            |
| - Mua lại TSCĐ thuế tài chính       | -                      | 6.239.511.311          | -                               | -                         | 6.239.511.311          |
| - Đầu tư Xây dựng cơ bản hoàn thành | 3.900.683.557          | -                      | -                               | -                         | 3.900.683.557          |
| Số giảm trong năm                   | -                      | -                      | -                               | -                         | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>               | <b>36.910.499.913</b>  | <b>101.239.779.924</b> | <b>12.808.908.716</b>           | <b>922.438.673</b>        | <b>153.881.627.226</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       |                        |                        |                                 |                           |                        |
| Số dư đầu năm                       | 2.983.832.784          | 87.102.627.480         | 10.008.415.182                  | 600.333.543               | 100.695.208.989        |
| Số tăng trong năm                   | 1.445.651.410          | 7.129.291.823          | 1.271.482.260                   | 77.411.091                | 9.923.836.584          |
| - Khấu hao trong năm                | 1.445.651.410          | 2.609.999.030          | 1.271.482.260                   | 77.411.091                | 5.404.543.791          |
| - Mua lại TSCĐ thuế tài chính       | -                      | 4.519.292.793          | -                               | -                         | 4.519.292.793          |
| Số giảm trong năm                   | -                      | -                      | -                               | -                         | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>               | <b>4.429.484.194</b>   | <b>94.231.919.303</b>  | <b>11.279.897.442</b>           | <b>677.744.634</b>        | <b>110.619.045.573</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>              |                        |                        |                                 |                           |                        |
| Tại ngày đầu năm                    | 32.025.983.572         | 7.750.641.133          | 2.800.493.534                   | 322.105.130               | 42.899.223.369         |
| Tại ngày cuối năm                   | 34.481.015.719         | 7.007.860.621          | 1.529.011.274                   | 244.694.039               | 43.262.581.653         |

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 62.947.192.986 VND.

Giá trị còn lại TSCĐ đang cầm cố thế chấp các khoản vay: 37.952.479.636 VND.



**8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

|                               | Máy móc thiết bị      | Cộng                  |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | VND                   | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                       |
| Số dư đầu năm                 | 31.312.819.554        | 31.312.819.554        |
| Số tăng trong năm             | -                     | -                     |
| Số giảm trong năm             | (6.233.511.311)       | (6.233.511.311)       |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính | (6.233.511.311)       | (6.233.511.311)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>25.079.308.243</b> | <b>25.079.308.243</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                       |
| Số dư đầu năm                 | 16.388.579.089        | 16.388.579.089        |
| Số tăng trong năm             | 3.548.440.000         | 3.548.440.000         |
| - Khấu hao trong năm          | 3.548.440.000         | 3.548.440.000         |
| Số giảm trong năm             | (4.519.292.793)       | (4.519.292.793)       |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính | (4.519.292.793)       | (4.519.292.793)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>15.417.726.296</b> | <b>15.417.726.296</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 14.924.240.465        | 14.924.240.465        |
| Tại ngày cuối năm             | <b>9.661.581.947</b>  | <b>9.661.581.947</b>  |

**9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Quyền sử dụng đất     | Lợi thế kinh doanh   | Cộng                  |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                               | VND                   | VND                  | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 30.979.197.900        | 1.000.000.000        | 31.979.197.900        |
| Số tăng trong năm             | -                     | -                    | -                     |
| Số giảm trong năm             | -                     | -                    | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>30.979.197.900</b> | <b>1.000.000.000</b> | <b>31.979.197.900</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 1.248.663.388         | 566.666.667          | 1.815.330.055         |
| Số tăng trong năm             | 981.871.080           | 216.666.667          | 1.198.537.747         |
| - Khấu hao trong năm          | 981.871.080           | 216.666.667          | 1.198.537.747         |
| Số giảm trong năm             | -                     | -                    | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>2.230.534.468</b>  | <b>783.333.334</b>   | <b>3.013.867.802</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                      |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 29.730.534.512        | 433.333.333          | 30.163.867.845        |
| Tại ngày cuối năm             | <b>28.748.663.432</b> | <b>216.666.666</b>   | <b>28.965.330.098</b> |

# 10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                                                                                                        | 31/12/2014      | 01/01/2014      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                        | VND             | VND             |
| Xây dựng cơ bản dở dang                                                                                | 143.120.281.563 | 288.529.543.536 |
| Văn phòng Công ty                                                                                      | 143.073.165.631 | 288.482.427.604 |
| - Dự án tòa nhà đa năng ICON4 - 243A Đê La Thành <sup>[1]</sup>                                        | 9.770.977.917   | 8.414.043.646   |
| - Dự án tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội <sup>[2]</sup> | -               | 147.383.050.691 |
| - Dự án nhà ở cao tầng Ngoại Giao Đoàn <sup>[3]</sup>                                                  | 60.643.056.946  | 60.677.111.590  |
| - Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài <sup>[4]</sup>                                | 57.986.874.074  | 57.335.964.983  |
| - Dự án Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp tại Đà Nẵng <sup>[5]</sup>                                    | 14.672.256.694  | 14.672.256.694  |
| Chi nhánh Đà Nẵng                                                                                      | 47.115.932      | 47.115.932      |
| Sửa chữa lớn tài sản cố định                                                                           | -               | 550.707.655     |
| Dự án Đèo Cả                                                                                           | -               | 550.707.655     |
|                                                                                                        | 143.120.281.563 | 289.080.251.191 |

Thông tin chi tiết về các dự án tại ngày 31/12/2014 như sau:

<sup>[1]</sup> Dự án Tòa nhà đa năng ICON4 - 243A Đê La Thành:

- Địa điểm xây dựng: 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Làm trụ sở làm việc của Công ty; văn phòng cho thuê và nhà ở cho thuê;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 669.659.772.471 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Công ty; Vốn vay từ các nguồn vốn phù hợp với dự án; Vốn huy động của các tổ chức, nhà đầu tư tham gia dự án. Các tổ chức, cá nhân thuê văn phòng và căn hộ trả trước;
- Tính đến thời điểm 31/12/2014, Công ty đã kết chuyển phần giá trị xây lắp tăng tài sản cố định hữu hình số tiền 33.388.915.969 VND tương ứng với diện tích Công ty sử dụng, tăng bất động sản đầu tư 184.722.542.467 VND, tăng hàng hóa bất động sản đối với diện tích để bán số tiền 140.906.651.776 VND, kết chuyển giá vốn đối với diện tích đã chuyển nhượng 41.716.025.868 VND. Các giá trị này được kết chuyển theo suất đầu tư của dự án. Công trình đang được bàn giao hoàn thành theo từng giai đoạn, đến thời điểm hiện tại chưa có quyết toán dự án hoàn thành.

<sup>[2]</sup> Dự án Tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội:

- Địa điểm xây dựng: 343-345 Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 501.157.565.685 VND;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;
- Mục đích dự án: Cho thuê địa điểm làm việc cho các doanh nghiệp và tổ chức; Bán các căn hộ;
- Theo hợp đồng số 08/HĐCND/ICON4-TCEC ngày 10/01/2014 về chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Thành Công E&C. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án với giá trị hợp đồng là 197.000.000.000 VND (bao gồm cả thuế GTGT).

<sup>[3]</sup> Dự án nhà ở cao tầng Ngoại Giao Đoàn:

- Địa điểm xây dựng: Xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 400.705.000.000 VND;



- Mục đích dự án: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực dự án theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để phục vụ nhu cầu xây dựng trụ sở làm việc, nhà ở và các công trình phục vụ khác cho các sứ quán, các cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế và khu đô thị mới;
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị lần thứ XV ngày 27/10/2014 thống nhất chủ trương thoái vốn đã đầu tư của Công ty tại dự án Ngoại Giao đoàn, Hội đồng Quản trị Công ty yêu cầu Ban điều hành có báo cáo phân tích và đề xuất phương án cụ thể gửi các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty kèm theo các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến dự án.

<sup>[4]</sup> Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài:

- Địa điểm xây dựng: Xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Mục đích: Xây dựng các căn hộ để bán;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 118.970.454.828 đồng;
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án " Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài" (dự án Nhà ở tại Trung Văn - Từ Liêm) ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.

<sup>[5]</sup> Dự án Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp tại Đà Nẵng:

- Địa điểm xây dựng: Lô A2-1.4 thuộc khu dân cư Hòa Hiệp 2, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;
- Mục đích: Đầu tư Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp tiêu chuẩn 4 sao;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 368.968.938.408 đồng;
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị lần thứ VI ngày 26/06/2014 thống nhất giao Ông Đình Công Thụy chịu trách nhiệm thu hồi toàn bộ số tiền đã bỏ ra để mua lô đất tại Đà Nẵng trong thời gian sớm nhất.

## 11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                               | Nhà và quyền sử dụng đất | Cộng                   |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                               |                          | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                        |
| Số dư đầu năm                 | 184.722.542.467          | 184.722.542.467        |
| Số tăng trong năm             | -                        | -                      |
| Số giảm trong năm             | -                        | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>184.722.542.467</b>   | <b>184.722.542.467</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                        |
| Số dư đầu năm                 | 9.224.172.266            | 9.224.172.266          |
| Số tăng trong năm             | 5.772.579.452            | 5.772.579.452          |
| - Khấu hao trong năm          | 5.772.579.452            | 5.772.579.452          |
| Số giảm trong năm             | -                        | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>14.996.751.718</b>    | <b>14.996.751.718</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 175.498.370.201          | 175.498.370.201        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>169.725.790.749</b>   | <b>169.725.790.749</b> |

Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 169.725.790.749 VND.

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

|                                                           | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                           | VND                   | VND                   |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                             | <b>15.880.000.000</b> | <b>15.880.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân        | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2                    | 1.800.000.000         | 1.800.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long      | 9.000.000.000         | 9.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5                    | 1.080.000.000         | 1.080.000.000         |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                        | <b>39.000.000.000</b> | <b>38.500.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo                            | 39.000.000.000        | 38.500.000.000        |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                                | <b>8.982.235.014</b>  | <b>8.982.235.014</b>  |
| Công ty Cổ phần SAHABAK <sup>[1]</sup>                    | 5.500.000.000         | 5.500.000.000         |
| Đầu tư vào dự án biệt thự sân golf Tam Đảo <sup>[2]</sup> | 3.482.235.014         | 3.482.235.014         |
|                                                           | <b>63.862.235.014</b> | <b>63.362.235.014</b> |

### Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2014 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân   | Hà Nội                     | 20%           | Có quyền sửa điều lệ | Đầu tư Xây dựng            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2               | Hà Nội                     | 30%           | Có quyền sửa điều lệ | Đầu tư Xây dựng            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long | Hà Nội                     | 30%           | Có quyền sửa điều lệ | Đầu tư Xây dựng            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5               | TP. Hồ Chí Minh            | 30%           | Có quyền sửa điều lệ | Đầu tư Xây dựng            |

### Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2014 như sau:

| Tên công ty liên kết           | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo | Vĩnh phúc                  | 30%           | 30%              | Đầu tư xây dựng            |

Thông tin về các khoản đầu tư dài hạn khác:

<sup>[1]</sup> Theo công văn số 53/XD4-HĐQT ngày 08/9/2009: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đồng ý tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần SAHABAK theo phương thức tham gia góp vốn thông qua Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Tỷ lệ góp vốn là 8% tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần SAHABAK tương ứng 8.000.000.000 VND, số vốn góp tại thời điểm 31/12/2014 là 5.500.000.000 VND.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị lần thứ VI ngày 26/06/2014 thống nhất đề xuất với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội xin thoái phần vốn đã góp, giao cho Ban điều hành làm văn bản gửi Tổng Công ty về những chủ trương trên của Hội đồng Quản trị.

<sup>[2]</sup> Khoản tiền chuyển trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng của dự án khu kinh doanh sân Golf và Biệt thự Tam Đảo Vĩnh phúc.



### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|                                                            | Năm 2014             | Năm 2013             |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                            | VND                  | VND                  |
| Số dư đầu năm                                              | 5.713.404.207        | 5.622.812.440        |
| Số tăng trong năm                                          | 4.498.883.708        | 2.734.729.370        |
| Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm | (3.201.546.027)      | (2.638.052.776)      |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                      | <b>7.010.741.888</b> | <b>5.719.489.034</b> |

Trong đó chi tiết số dư cuối năm bao gồm:

|                                                    | 31/12/2014           | 01/01/2014           |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                    | VND                  | VND                  |
| Công cụ dụng cụ, dàn giáo xuất dùng có giá trị lớn | 6.038.767.179        | 4.058.914.298        |
| Phụ phí Quản lý công trình                         | -                    | 601.347.055          |
| Chi phí sửa chữa Văn phòng                         | 11.000.603           | 85.537.935           |
| Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định               | 450.510.688          | 866.654.870          |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                     | 510.463.418          | 107.034.876          |
| <b></b>                                            | <b>7.010.741.888</b> | <b>5.719.489.034</b> |

### 14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

|                                                                                                         | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                         | VND                    | VND                    |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                                                                           | <b>153.916.669.067</b> | <b>202.285.436.067</b> |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 <sup>[1]</sup>                          | 51.272.897.026         | 89.884.446.761         |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình <sup>[2]</sup>                                | 102.643.772.041        | 112.400.989.306        |
| <b>Vay ngắn hạn đối tượng khác</b>                                                                      | <b>7.062.665.500</b>   | <b>11.571.807.100</b>  |
| - Vay Cán bộ công nhân viên tại Văn phòng Công ty <sup>[3]</sup>                                        | 7.062.665.500          | 11.571.807.100         |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                                                                           | <b>36.043.190.995</b>  | <b>21.065.239.623</b>  |
| - Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1                             | -                      | 17.658.083.441         |
| - Vay dài hạn ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (Chi tiết tại thuyết minh số 18)  | 33.200.000.000         | -                      |
| - Thuê tài chính Công ty cho Thuê Tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>[4]</sup> | 2.843.190.995          | 3.407.156.182          |
| <b></b>                                                                                                 | <b>197.022.525.562</b> | <b>234.922.482.790</b> |

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

<sup>[1]</sup> Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 01/2014/913/HĐTDNHHM ngày 18 tháng 08 năm 2014 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 với nội dung cụ thể như sau:

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;



- Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Thời hạn rút vốn: Đến hết ngày 31/07/2015;
- Lãi suất: Được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay:
  - ✓ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, bất động sản theo các Hợp đồng bảo đảm đã ký kết giữa Bên vay và Ngân hàng;
  - ✓ Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của bên vay tại Ngân hàng và tại các Tổ chức tín dụng khác;
  - ✓ Các khoản thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
  - ✓ Toàn bộ tài sản khác thuộc và sẽ thuộc quyền quản lý, sử dụng hoặc sở hữu của Bên vay: Hàng tồn kho, TSCĐ, quyền sử dụng đất, vốn góp tại các đơn vị khác, tài sản khác.
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014: 51.272.897.026 VND.

<sup>[2]</sup> Thông báo số 817/TB-CNBD-PGDĐC ngày 07/10/2013 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình về việc cấp giới hạn tín dụng với nội dung cụ thể như sau:

- Giới hạn tín dụng: 601.977.000.000 VND, trong đó:
  - ✓ Giới hạn cho vay ngắn hạn: 150.000.000.000 VND;
  - ✓ Giới hạn cho vay trung dài hạn: 151.977.000.000 VND (giảm dần theo kế hoạch thu nợ);
  - ✓ Giới hạn bảo lãnh: 300.000.000.000 VND.
- Thời hạn duy trì giới hạn tín dụng: đến 31/08/2015;
- Lãi suất thả nổi;
- Biện pháp đảm bảo:
  - ✓ Gia hạn tín dụng ngắn hạn: cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo, áp dụng biện pháp đảm bảo bổ sung là quyền tài sản phát sinh từ quyền đòi nợ đối với các hợp đồng thi công của công ty;
  - ✓ Gia hạn tín dụng trung hạn: Cấp tín dụng có đảm bảo bằng tài sản, Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ công trình xây dựng gắn liền với công trình xây dựng thuộc tòa nhà ICON 4.
- Số dư tại 31/12/2014 là 102.643.772.041 VND.

<sup>[3]</sup> Đây là khoản huy động vốn nhân rồi của cán bộ công nhân viên trong Công ty:

- Lãi suất tối đa bằng lãi suất cho vay bình quân quý của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình.;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014: 7.062.665.500 VND.



<sup>[4]</sup> Thuê tài chính Công ty cho Thuê Tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các hợp đồng cụ thể:

- Hợp đồng thuê tài chính số 05/2010/HĐ-CTTC ngày 22/01/2010 với Công ty cho Thuê Tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các điều khoản chi tiết như sau:
  - ✓ Tài sản cho thuê: Cầu thép;
  - ✓ Tổng giá trị tài sản cho thuê tạm tính: 2.782.095.000 VND tương đương 149.575 USD theo tỷ giá tạm tính 1USD = 18.600 VND;
  - ✓ Lãi suất cho thuê: Lãi suất cho thuê bằng 150% lãi suất cơ bản do NHNN Việt Nam công bố và điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng;
  - ✓ Thời hạn thuê: 60 tháng;
  - ✓ Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - ✓ Phương thức đảm bảo: Ký cược 100.000.000 VND;
  - ✓ Số dư gốc đến hạn trả tại ngày 31/12/2014 là 94.420.087 VND.
- Hợp đồng thuê tài chính số 19/2010/HĐ-CTTC ngày 03/02/2010 với Công ty cho Thuê Tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các điều khoản chi tiết như sau:
  - ✓ Tài sản cho thuê: Máy khoan thủy lực kiểu cột buồm model B250;
  - ✓ Tổng giá trị tài sản cho thuê tạm tính: 20.762.500.000 VND tương đương 755.000 EUR theo tỷ giá tạm tính 1 Euro = 27.500 VND;
  - ✓ Lãi suất cho thuê: Lãi suất cho thuê bằng 150% lãi suất cơ bản do NHNN Việt Nam công bố và điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng;
  - ✓ Thời hạn thuê: 60 tháng;
  - ✓ Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - ✓ Phương thức đảm bảo: Ký cược 500.000.000 VND;
  - ✓ Số dư gốc đến hạn trả tại ngày 31/12/2014 là 2.748.770.908 VND.

#### 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

|                               | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | VND                   | VND                   |
| Thuế giá trị gia tăng         | 26.552.329.902        | 28.852.139.393        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 20.347.799.121        | 19.330.343.175        |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 40.558.170            | 66.707.651            |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 1.379.640.939         | 1.137.682.659         |
| Các loại thuế khác            | 1.237.676.586         | 1.170.426.327         |
|                               | <b>49.558.004.718</b> | <b>50.557.299.205</b> |

Quyết toán thuế của 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.

#### 16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                                                                                               | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                               | VND                   | VND                   |
| Trích trước chi phí lãi vay                                                                                   | 1.589.408.539         | 1.454.065.836         |
| Chi phí lãi vay vốn hóa dự án tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội | -                     | 799.355.312           |
| Trích trước chi phí cho các công trình                                                                        | 37.069.722.435        | 22.335.962.263        |
|                                                                                                               | <b>38.659.130.974</b> | <b>24.589.383.411</b> |

#### 17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

|                                                  | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | VND                   | VND                   |
| Kinh phí công đoàn                               | 4.098.306.717         | 4.980.933.253         |
| Bảo hiểm xã hội                                  | 8.981.788.569         | 8.124.081.690         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                    | 100.000.000           | -                     |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác <sup>[*]</sup> | 33.581.921.902        | 39.321.704.717        |
|                                                  | <b>46.762.017.188</b> | <b>52.426.719.660</b> |

CÔNG TY  
CHÍNH NIÊM H  
NG KIỂM  
AAS  
DAN KIỂM



<sup>[1]</sup> Chi tiết các khoản phải trả phải nộp khác như sau:

|                                                                                                                              | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                              | VND                   | VND                   |
| - Phải trả Tổng công ty Xây dựng Hà Nội                                                                                      | 1.885.324.198         | 1.227.409.797         |
| - Cổ tức phải trả cổ đông                                                                                                    | 737.239.053           | 1.271.456.124         |
| - Phải trả tiền góp vốn dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài <sup>[1]</sup>                          | 12.000.000.000        | 6.000.000.000         |
| - Phải trả tiền góp vốn dự án tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội <sup>[2]</sup> | 10.744.591.000        | 22.255.091.000        |
| - Nhận hỗ trợ vốn từ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội <sup>[3]</sup>                                                             | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         |
| - Vay không tính lãi Công đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4                                                       | 948.219.000           | 1.099.353.998         |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2                                                                            | -                     | 293.107.241           |
| - Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng 243A Đề La Thành                                                                      | 1.618.669.723         | 1.445.622.393         |
| - Phải trả khác                                                                                                              | 1.647.878.928         | 1.729.664.164         |
|                                                                                                                              | <b>33.581.921.902</b> | <b>39.321.704.717</b> |

<sup>[1]</sup> Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án " Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài" ngày 10/12/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS với các điều khoản chi tiết như sau:

- Tỷ lệ vốn góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;
- Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

Đối với sản phẩm có thể phân chia được thì 2 bên sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định chi tiết ở Phụ lục (Phụ lục v/v phân chia phần nhà ở Cao tầng và đất ở thấp tầng):

- ✓ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: 6.195,5 m2 đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B và HH-3 đất và nhà ở cao tầng;
- ✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2.547,5 m2 diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao tầng.

Đối với sản phẩm không thể phân chia được thì 2 bên thống nhất là có 2 phương án phân chia như sau:

- ✓ Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;
- ✓ Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho Bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.
- Thời điểm phân chia sản phẩm: Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500), hai bên sẽ lập văn bản "Bảng phân chia sản phẩm chính thức" để tiến hành phân chia.
- Chuyển nhượng vốn góp:
- ✓ Không bên nào được chuyển giao, chuyển nhượng phần vốn góp mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên kia;
- ✓ Nếu 1 trong 2 bên có nhu cầu chuyển nhượng vốn góp thì phải gửi văn bản theo bên kia để thông báo và bên còn lại được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần vốn góp đó. Trường hợp bên còn lại từ bỏ quyền nhận chuyển nhượng hoặc không có ý kiến trả lời bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thì bên có nhu cầu chuyển nhượng sẽ được chuyển nhượng cho bên thứ 3.

- Nguyên tắc tài chính:
- ✓ Toàn bộ hoạt động tài chính thực hiện trong quá trình hợp tác đầu tư theo quy định của Hợp đồng này được hạch toán độc lập so với các hoạt động tài chính khác của Hai bên và không được sử dụng vào bất cứ mục đích nào khác;
- ✓ Hai bên cam kết chịu trách nhiệm về toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này theo tỷ lệ vốn góp tương ứng của mỗi Bên quy định theo hợp đồng (70-30);
- ✓ Việc giải ngân bất kỳ khoản tiền nào trong tài khoản để phục vụ Dự án phải được đại diện 2 bên chấp thuận và được thực hiện 1 cách minh bạch, rõ ràng, được hạch toán đầy đủ vào sổ sách kế toán tài chính theo đúng theo quy định của phụ lục;
- ✓ Mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí cho Nhà nước (nếu có) phát sinh từ các hoạt động đầu tư theo tỷ lệ vốn góp tương ứng và khoản lợi nhuận được phân chia từ hoạt động hợp tác đầu tư theo Hợp đồng này;
- ✓ Thống nhất là phần vốn còn thiếu để thực hiện Dự án (Chênh lệch thiếu giữa Tổng vốn đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt và Tổng vốn góp đầu tư của 2 bên) sẽ được 2 bên thống nhất huy động dưới các hình thức phù hợp.

<sup>[2]</sup> Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1515/HĐHTĐT Dự án " Tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội" ngày 20/11/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội với các điều khoản chi tiết như sau:

- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội góp vốn đầu tư vào dự án xây dựng Tổ hợp nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 làm chủ đầu tư;
- Tỷ lệ vốn góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 74% và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội góp 26%;
- Hiệu quả đầu tư của dự án: Theo tỷ lệ góp vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nhận 74% và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội nhận 26% sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí: Nộp tiền sử dụng đất, thuê đất, nộp thuế, chi phí đầu tư xây dựng công trình, trả nợ tiền vay, trả nợ lãi vay ngân hàng và các chi phí hợp lý khai thác được hai bên chấp nhận trong quá trình thực hiện dự án.

Theo hợp đồng số 08/HĐCNDA/ICON4-TCEC ngày 10/01/2014 về chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Thành Công E&C. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án với giá trị hợp đồng là 197.000.000.000 VND (cả VAT). Doanh thu, giá vốn đã ghi nhận từ việc chuyển nhượng dự án trên báo cáo tài chính riêng của Công ty là 186.872.409.273 VND và 165.121.968.240 VND, lợi nhuận trước thuế TNDN từ việc chuyển nhượng dự án 21.750.441.033 VND. Đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4 đang thực hiện quyết toán chi phí để phân chia lợi nhuận với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.

<sup>[3]</sup> Theo Công văn số 738/CV-XD4 ngày 29/8/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 về việc xin vay vốn thi công gói thầu số 17 Công trình 22 – Hùng Vương theo đó: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đồng ý hỗ trợ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 số tiền 6.000.000.000 VND để thanh toán cho các nhà thầu, nhà cung cấp. Số tiền đã chuyển tại thời điểm 31/12/2014 là 4.000.000.000 VND.





# 18. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

|                                                                                          | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                          | VND                    | VND                    |
| <b>Vay dài hạn ngân hàng</b>                                                             | <b>118.777.126.984</b> | <b>151.977.126.984</b> |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình [1]                            | 118.777.126.984        | 151.977.126.984        |
| <b>Vay dài hạn đối tượng khác</b>                                                        | <b>-</b>               | <b>6.418.000.000</b>   |
| - Vay dài hạn cá nhân                                                                    | -                      | 6.418.000.000          |
| <b>Nợ dài hạn thuê tài chính</b>                                                         | <b>-</b>               | <b>2.843.190.995</b>   |
| - Thuê tài chính Công ty cho Thuê Tài chính TMHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | -                      | 2.843.190.995          |
|                                                                                          | <b>118.777.126.984</b> | <b>161.238.317.979</b> |

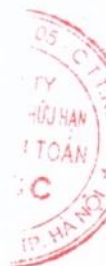
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

[1] Hợp đồng tín dụng số 01/2008/HĐTĐH giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức tín dụng: 250.492.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán chi phí xây lắp và chi phí hợp lý khác thuộc Dự án xây dựng tòa nhà ICON 4;
- Thời hạn vay: 108 tháng kể từ thời điểm nhận khoản vay đầu tiên;
- Lãi suất: Lãi suất cho vay được xác định theo từng giấy nhận nợ;
- Phương thức đảm bảo tiền vay: Là toàn bộ tài sản hình thành từ Dự án đầu tư;
- Số dư tại thời điểm 31/12/2014 là 151.977.126.984 VND; Nợ đến hạn trả 33.200.000.000 VND.

# 19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|                                  | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Văn phòng dự án 243A Đê La Thành | 287.580.478.927        | 266.939.822.677        |
| Dự án Sân Golf Tam Đảo           | 14.153.187.000         | 19.722.047.000         |
|                                  | <b>301.733.665.927</b> | <b>286.661.869.677</b> |





**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                   | Vốn đầu tư của CSH     |  | Thặng dư vốn cổ phần  |  | Quỹ đầu tư phát triển |  | Quỹ dự phòng tài chính |  | Lợi nhuận chưa phân phối [*] |  | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|------------------------|--|------------------------------|--|------------------------|
|                                   | VND                    |  | VND                   |  | VND                   |  | VND                    |  | VND                          |  | VND                    |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>        | <b>160.000.000.000</b> |  | <b>38.850.784.000</b> |  | <b>20.160.085.052</b> |  | <b>5.075.567.828</b>   |  | <b>4.561.866.769</b>         |  | <b>228.648.303.649</b> |
| Lỗ trong năm trước                | -                      |  | -                     |  | -                     |  | -                      |  | (10.080.769.721)             |  | (10.080.769.721)       |
| Chia cổ tức năm 2011              | -                      |  | -                     |  | -                     |  | -                      |  | (3.286.024.460)              |  | (3.286.024.460)        |
| Trả thù lao của Hội đồng quản trị | -                      |  | -                     |  | -                     |  | -                      |  | (438.000.000)                |  | (438.000.000)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>       | <b>160.000.000.000</b> |  | <b>38.850.784.000</b> |  | <b>20.160.085.052</b> |  | <b>5.075.567.828</b>   |  | <b>(9.242.927.412)</b>       |  | <b>214.843.509.468</b> |
| Lãi trong năm nay                 | -                      |  | -                     |  | -                     |  | -                      |  | 8.719.826.379                |  | 8.719.826.379          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>         | <b>160.000.000.000</b> |  | <b>38.850.784.000</b> |  | <b>20.160.085.052</b> |  | <b>5.075.567.828</b>   |  | <b>(523.101.033)</b>         |  | <b>223.563.335.847</b> |

[\*] Số dư tại thời điểm 31/12/2014 bao gồm khoản lợi nhuận từ việc chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội chưa phân chia với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.

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

|                                                           | Cuối năm       |  | Tỷ lệ       |  | Đầu năm                |  | Tỷ lệ       |  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--|-------------|--|------------------------|--|-------------|--|
|                                                           | VND            |  | %           |  | VND                    |  | %           |  |
| Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội                  | 41.375.000.000 |  | 25,9%       |  | 41.375.000.000         |  | 25,9%       |  |
| Vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long | 9.170.500.000  |  | 5,7%        |  | 9.170.500.000          |  | 5,7%        |  |
| Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình   | 13.000.000.000 |  | 8,1%        |  | 13.000.000.000         |  | 8,1%        |  |
| Vốn góp của ông Nguyễn Kim Thành                          | 10.782.050.000 |  | 6,7%        |  | 1.000.000.000          |  | 0,6%        |  |
| Vốn góp của đối tượng khác                                | 85.672.450.000 |  | 53,6%       |  | 95.454.500.000         |  | 59,7%       |  |
| <b>160.000.000.000</b>                                    | <b>100%</b>    |  | <b>100%</b> |  | <b>160.000.000.000</b> |  | <b>100%</b> |  |

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

|                                                  | Năm 2014        | Năm 2013        |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                  | VND             | VND             |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| - Vốn góp đầu năm                                | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối năm                               | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                        | -               | 3.286.024.460   |
| - Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm 2011 | -               | 3.286.024.460   |

d) Cổ phiếu

|                                        | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
|----------------------------------------|------------|------------|
|                                        | VND        | VND        |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 16.000.000 | 16.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 16.000.000 | 16.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành        | 10.000     | 10.000     |

e) Các quỹ của công ty

|                        | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | VND                   | VND                   |
| Quỹ đầu tư phát triển  | 20.160.085.052        | 20.160.085.052        |
| Quỹ dự phòng tài chính | 5.075.567.828         | 5.075.567.828         |
| <b>Cộng</b>            | <b>25.235.652.880</b> | <b>25.235.652.880</b> |

21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                      | Năm 2014               | Năm 2013                 |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                    | VND                      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 34.337.585.196         | 22.971.292.019           |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 192.143.863.818        | 9.400.000.000            |
| Doanh thu xây dựng                   | 695.006.772.340        | 1.147.927.351.906        |
| <b></b>                              | <b>921.488.221.354</b> | <b>1.180.298.643.925</b> |

22. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

|                                     | Năm 2014             | Năm 2013 |
|-------------------------------------|----------------------|----------|
|                                     | VND                  | VND      |
| Cắt giảm khối lượng theo quyết toán | 3.115.401.113        | -        |
| <b></b>                             | <b>3.115.401.113</b> | <b>-</b> |

**23. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                   | Năm 2014               | Năm 2013                 |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                   | VND                    | VND                      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 34.337.585.196         | 22.971.292.019           |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 192.143.863.818        | 9.400.000.000            |
| Doanh thu xây dựng                | 691.891.371.227        | 1.147.927.351.906        |
|                                   | <b>918.372.820.241</b> | <b>1.180.298.643.925</b> |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                        | Năm 2014               | Năm 2013                 |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                        | VND                    | VND                      |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp        | 21.001.076.495         | 16.769.695.327           |
| Giá vốn của chuyển nhượng bất động sản | 169.644.876.240        | 7.317.748.660            |
| Giá vốn xây dựng                       | 662.506.213.572        | 1.098.187.958.999        |
|                                        | <b>853.152.166.307</b> | <b>1.122.275.402.986</b> |

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                             | Năm 2014             | Năm 2013             |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
|                             | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 1.051.579.091        | 1.843.999.381        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 3.585.000.000        | 732.617.922          |
|                             | <b>4.636.579.091</b> | <b>2.576.617.303</b> |

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|              | Năm 2014              | Năm 2013              |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
|              | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền vay | 34.726.957.791        | 41.832.934.853        |
|              | <b>34.726.957.791</b> | <b>41.832.934.853</b> |

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                   | Năm 2014              | Năm 2013              |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 410.001.716           | 791.828.228           |
| Chi phí nhân công                 | 13.802.641.135        | 17.446.469.840        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 752.551.844           | 479.509.256           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 3.903.428.956         | 4.041.877.302         |
| Thuế, phí và lệ phí               | 379.804.427           | 346.515.189           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 1.994.437.947         | 2.729.608.723         |
| Chi phí khác bằng tiền            | 4.836.934.543         | 6.368.494.349         |
|                                   | <b>26.079.800.568</b> | <b>32.204.302.887</b> |



**28. THU NHẬP KHÁC**

|                                       | Năm 2014             | Năm 2013             |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | VND                  | VND                  |
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản   | -                    | 742.727.273          |
| Thu từ thanh lý vật tư, CCDC          | 1.380.909.091        | 1.608.395.830        |
| Doanh thu cho thuê giáo, máy thi công | 1.823.027.273        | 1.161.332.727        |
| Thu nhập khác                         | 623.492.059          | 684.970.660          |
|                                       | <b>3.827.428.423</b> | <b>4.197.426.490</b> |

**29. CHI PHÍ KHÁC**

|                  | Năm 2014             | Năm 2013           |
|------------------|----------------------|--------------------|
|                  | VND                  | VND                |
| Chi phí đội giáo | 833.708.639          | 466.133.118        |
| Chi phí khác     | 335.780.026          | 374.683.595        |
|                  | <b>1.169.488.665</b> | <b>840.816.713</b> |

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**30.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                          | Năm 2014              | Năm 2013              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                   | VND                   |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>           |                       |                       |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                   | (5.352.550.689)       | (5.595.100.383)       |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                | 503.884.101           | 339.573.093           |
| - Chi phí không hợp lệ                                   | 503.884.101           | 339.573.093           |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                | (3.585.000.000)       | (732.617.922)         |
| - Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN            | (3.585.000.000)       | (732.617.922)         |
| Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế                         | (8.433.666.588)       | (5.988.145.212)       |
| Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp                     | 22%                   | 25%                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                       | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm                               | 19.408.159.650        | 21.061.757.465        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm                               | (2.015.909.124)       | (1.653.597.815)       |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động KD chính</b> | <b>17.392.250.526</b> | <b>19.408.159.650</b> |

**Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản**

|                                                              |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản  | 17.060.965.113  | (4.485.669.338) |
| Chuyển lỗ từ năm trước                                       | (4.485.669.338) | -               |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                      | 12.575.295.775  | (4.485.669.338) |
| Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp                         | 22%             | 25%             |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 2.766.565.070   | -               |
| Chi phí thuế TNDN tính trên tiền mua nhà trả trước           | 266.800.000     | (77.816.475)    |

|                                    |                      |                     |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b> | <b>3.033.365.070</b> | <b>(77.816.475)</b> |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|

|                                                                |              |   |
|----------------------------------------------------------------|--------------|---|
| Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản | -            | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản               | (77.816.475) | - |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản               | -            | - |

|                                                          |                      |                     |
|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b> | <b>2.955.548.595</b> | <b>(77.816.475)</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|

|                                         |                       |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b> | <b>20.347.799.121</b> | <b>19.330.343.175</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|

**30.2. Thuế thu nhập hoãn lại**

|                                                                            | Năm 2014<br>VND      | Năm 2013<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Tài sản thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>                         |                      |                      |
| Chênh lệch tạm thời được khấu trừ                                          | 4.075.639.065        | 4.153.455.540        |
| Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước | 44.777.025           | (77.816.475)         |
|                                                                            | <b>4.120.416.090</b> | <b>4.075.639.065</b> |

|                                                                           | Năm 2014<br>VND     | Năm 2013<br>VND   |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh</b> |                     |                   |
| Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế                                        | (266.800.000)       | -                 |
| Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                  | 222.022.975         | 77.816.475        |
|                                                                           | <b>(44.777.025)</b> | <b>77.816.475</b> |

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                           | Năm 2014<br>VND        | Năm 2013<br>VND          |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu             | 318.968.667.991        | 471.144.638.593          |
| Chi phí nhân công                         | 144.347.108.337        | 213.213.312.196          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định          | 15.924.100.990         | 14.073.130.368           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác | 327.382.498.875        | 493.020.763.646          |
|                                           | <b>806.622.376.193</b> | <b>1.191.451.844.803</b> |

## 32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

|                                    | Giá trị sổ kế toán     |                        |                        |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | 31/12/2014             |                        | 01/01/2014             |                        |
|                                    | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 36.253.760.264         | -                      | 17.866.591.149         | -                      |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 415.301.631.387        | (1.166.758.647)        | 433.991.968.607        | (1.166.758.647)        |
| Đầu tư dài hạn                     | 8.982.235.014          | -                      | 8.982.235.014          | -                      |
| <b>Cộng</b>                        | <b>460.537.626.665</b> | <b>(1.166.758.647)</b> | <b>460.840.794.770</b> | <b>(1.166.758.647)</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán     |                          |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                   | 31/12/2014             | 01/01/2014               |
|                                   | VND                    | VND                      |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                        |                          |
| Vay và nợ                         | 315.799.652.546        | 396.160.800.769          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 537.742.005.428        | 591.255.264.936          |
| Chi phí phải trả                  | 38.659.130.974         | 24.589.383.411           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>892.200.788.948</b> | <b>1.012.005.449.116</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các thuyết minh liên quan.

### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.



**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Cộng                   |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                     | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2014</b>         |                        |                         |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 36.253.760.264         | -                       | 36.253.760.264         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 414.134.872.740        | -                       | 414.134.872.740        |
| Đầu tư dài hạn                     | -                      | 8.982.235.014           | 8.982.235.014          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>450.388.633.004</b> | <b>8.982.235.014</b>    | <b>459.370.868.018</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2014</b>         |                        |                         |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 17.866.591.149         | -                       | 17.866.591.149         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 432.825.209.960        | -                       | 432.825.209.960        |
| Đầu tư dài hạn                     | -                      | 8.982.235.014           | 8.982.235.014          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>450.691.801.109</b> | <b>8.982.235.014</b>    | <b>459.674.036.123</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm trở<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Cộng                     |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                   | VND                    | VND                     | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2014</b>        |                        |                         |                          |
| Vay và nợ                         | 197.022.525.562        | 118.777.126.984         | 315.799.652.546          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 537.742.005.428        | -                       | 537.742.005.428          |
| Chi phí phải trả                  | 38.659.130.974         | -                       | 38.659.130.974           |
|                                   | <b>773.423.661.964</b> | <b>118.777.126.984</b>  | <b>892.200.788.948</b>   |
| <b>Tại ngày 01/01/2014</b>        |                        |                         |                          |
| Vay và nợ                         | 234.922.482.790        | 161.238.317.979         | 396.160.800.769          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 591.255.264.936        | -                       | 591.255.264.936          |
| Chi phí phải trả                  | 24.589.383.411         | -                       | 24.589.383.411           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>850.767.131.137</b> | <b>161.238.317.979</b>  | <b>1.012.005.449.116</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 33. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

- Theo phụ lục số 07 kỳ tháng 2/2015 của hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 01/2012/ICON4/TBP-HĐCNTS ngày 18/09/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (Bên A) với Công ty Cổ phần Đầu tư Dược phẩm Thanh Bình (Bên B) với các nội dung cơ bản sau:

- ✓ Do điều kiện thị trường và nhu cầu kinh doanh thay đổi các bên sửa đổi một số nội dung của hợp đồng;
- ✓ Bên A sẽ chuyển nhượng cho bên B giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng này là 10.503.101.119 VND;
- ✓ Tính đến thời điểm ký phụ lục hợp đồng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A là 67.000.000.000 VND. Số tiền bên B phải hoàn trả lại cho bên A là 56.496.899.000 VND, trong đó hoàn trả trước ngày 12/02/2015 là 36.496.899.000 VND, trước ngày 30/3/2015 là 20.000.000.000 VND.

- Theo hợp đồng số 98/2015/HĐKT/ICON4-LH ngày 02/03/2015 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (bên A) với Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng (bên B) về việc chuyển nhượng quyền phát triển dự án thành phần No01-T5 khu Ngoại giao đoàn Hà Nội, xã Xuân Đình, Từ Liêm, Hà Nội với các nội dung cơ bản sau:

- ✓ Bên A chuyển nhượng cho bên B toàn bộ quyền phát triển dự án đã ký với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCPC;
- ✓ Giá trị chuyển nhượng: 106.000.000.000 VND (đã bao gồm VAT);
- ✓ Thời gian thực hiện: 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

Ngoài ra 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.

### 34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

|                             | Xây lắp                  | Cung cấp dịch vụ      | Kinh doanh bất động sản | Tổng cộng toàn Doanh nghiệp |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|
|                             | VND                      | VND                   | VND                     | VND                         |
| Doanh thu thuần             | 691.891.371.227          | 34.337.585.196        | 192.143.863.818         | 918.372.820.241             |
| Giá vốn                     | 662.506.213.572          | 21.001.076.495        | 169.644.876.240         | 853.152.166.307             |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>        | <b>29.385.157.655</b>    | <b>13.336.508.701</b> | <b>22.498.987.578</b>   | <b>65.220.653.934</b>       |
| Tổng chi phí mua TSCĐ       | 147.000.000              | -                     | -                       | 147.000.000                 |
| Tài sản bộ phận             | 1.192.263.852.751        | 59.170.360.150        | 331.101.373.546         | 1.582.535.586.447           |
| Tài sản không phân bổ       | -                        | -                     | -                       | 66.815.892.457              |
| <b>Tổng tài sản</b>         | <b>1.192.410.852.751</b> | <b>59.170.360.150</b> | <b>331.101.373.546</b>  | <b>1.649.498.478.904</b>    |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 1.074.282.905.228        | 53.315.133.440        | 298.337.104.390         | 1.425.935.143.057           |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>     | <b>1.074.282.905.228</b> | <b>53.315.133.440</b> | <b>298.337.104.390</b>  | <b>1.425.935.143.057</b>    |

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý

Toàn bộ doanh thu trong năm của Công ty được tiêu thụ tại khu vực miền Bắc, do vậy Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý



### 35. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã giao dịch với các bên liên quan như sau:

|                                                      | Mối quan hệ | Năm 2014<br>VND | Năm 2013<br>VND |
|------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Doanh thu bán hàng</b>                            |             |                 |                 |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội                         | Công ty mẹ  | 31.057.348.757  | 145.169.366.660 |
| <b>Mua hàng</b>                                      |             |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2               | Công ty con | 81.857.959.224  | 14.897.223.865  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5               | Công ty con | 4.777.077.471   | 26.407.651.717  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân   | Công ty con | 12.037.904.754  | 55.215.805.716  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long | Công ty con | 56.818.593.715  | 132.098.145.585 |
| <b>Cổ tức nhận được</b>                              |             |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2               | Công ty con | 90.000.000      | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân   | Công ty con | 400.000.000     | 320.000.000     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long | Công ty con | 1.170.000.000   | 412.617.922     |
| <b>Chia cổ tức</b>                                   |             |                 |                 |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội                         | Công ty mẹ  | -               | 861.362.500     |

Sơ dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

|                                                      | Mối quan hệ | 31/12/2014<br>VND | 01/01/2014<br>VND |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu</b>                                      |             |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2               | Công ty con | 867.463.862       | -                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5               | Công ty con | 788.519.019       | 759.935.454       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân   | Công ty con | 824.252.238       | 425.995.933       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long | Công ty con | 1.170.000.000     | -                 |
| <b>Phải trả</b>                                      |             |                   |                   |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội                         | Công ty mẹ  | 5.885.324.198     | 5.688.772.297     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2               | Công ty con | -                 | 6.817.195.570     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5               | Công ty con | 764.538.060       | 1.121.425.593     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long | Công ty con | 6.112.808.162     | 3.836.706.758     |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                        | Năm 2014<br>VND | Năm 2013<br>VND |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT | 2.014.816.318   | 2.319.911.492   |



### 36. 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 2013 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.



**Phùng Thị Hồng Nhung**  
Người lập biểu



**Đỗ Thị Bích Thủy**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Kim Thành**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2015