



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 37 425 888 - Fax : (04) 37 578 666

Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn>

Email: ttp@kiemtoanttp.com

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ
XÂY DỰNG 126
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2-4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126 ("Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016859 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/4/2007, thay đổi lần 8 ngày 08 tháng 09 năm 2015.

Vốn pháp định của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

Vốn điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 08/09/2015 là: 110.000.000.000 đồng (Một trăm mười tỷ đồng chẵn) tương đương 11.000.000 CP, mệnh giá 10.000 VND/CP.

Trụ sở chính của Công ty tại: tầng 1, tòa nhà CT5C, Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Sàn giao dịch Bất động sản;
- Kinh doanh Bất động sản;
- Tư vấn, giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (trong lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện);
- Tư vấn đầu tư xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);

Doanh nghiệp chỉ được hoạt động ngành nghề xây dựng khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN 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 Đào Quang Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Bùi Quang Huy	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Đào Thu Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Trần Thị Nga	Thành viên Hội đồng Quản trị

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Phương Nhung	Thành viên
Bà Lê Thị Hiền	Thành viên

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

Ông Bùi Quang Huy	Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hoa	Phó Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Lan Anh	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01/04/2016
Bà Phạm Thị Ánh Tuyết	Kế toán trưởng	Bỏ nhiệm ngày 01/04/2016

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính 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 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 giữa niên độ 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 Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2017



Bùi Quang Huy



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 378 /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126 được lập ngày 20 tháng 11 năm 2017 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được trình bày từ trang 07 đến trang 38 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính đã trung thực, hợp lý 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.

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi đã thực hiện gửi thư xác nhận số dư các khoản đầu tư, công nợ phải thu, phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2016. Tuy nhiên, tính đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận đã gửi. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế và các tài liệu hiện có, chúng tôi không có đầy đủ cơ sở đưa ra ý kiến về tính đúng đắn đối với các khoản đầu tư, công nợ phải thu, phải trả được trình bày trên báo cáo tài chính của Công ty.

Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa được cung cấp các bằng chứng kiểm toán đánh giá về tiến độ thực hiện các dự án đầu tư tại thời điểm 31/12/2016 như: Đầu tư Dự án Quốc Oai – Hà Tây; Dự án kinh doanh sàn TM Usilk; Dự án Stellar hotel and Residences; Đầu tư vào Công ty ĐT XD BĐS Landmark. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư này. Tổng số dư của các khoản đầu tư này tại thời điểm 31/12/2016 là 24.383.400 đồng. (Chi tiết được trình bày tại Phụ lục 1 – Các khoản đầu tư tài chính).

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề nêu tại “cơ sở ý kiến ý kiến ngoại trừ”. Báo cáo tài chính 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 kinh doanh và Xây dựng 126 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Chi Thành
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0647-2017-133-1

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán: 0371-2017-133-1

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		26.220.276.604	88.253.130.509
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	774.664.164	33.493.333.119
1. Tiền	111		774.664.164	33.493.333.119
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV. 4	7.349.333.000	7.349.333.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		8.300.000.000	8.300.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(950.667.000)	(950.667.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.088.200.492	30.460.044.906
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 2	3.147.351.268	17.211.221.235
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 3	104.874.675	191.774.802
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Các khoản phải thu khác	136	IV. 5	17.094.489.556	17.235.572.897
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	IV. 6	(4.258.515.007)	(4.178.524.028)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	IV. 7	2.007.432.589	15.726.492.587
1. Hàng tồn kho	141		2.007.432.589	15.726.492.587
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		646.359	1.223.926.897
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		646.359	1.223.280.535
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			646.362
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		125.898.970.804	128.255.992.308
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		17.561.677	46.189.420
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 8	17.561.677	46.189.420
- Nguyên giá	222		1.061.389.473	1.061.389.473
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(1.043.827.796)	(1.015.200.053)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	230	IV. 9	13.315.324.380	16.027.118.141
- Nguyên giá	231		19.603.509.013	21.598.713.681
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(6.288.184.633)	(5.571.595.540)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	IV. 10	82.000.000.000	82.000.000.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		82.000.000.000	82.000.000.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	IV. 4	30.566.084.747	30.182.684.747
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		31.066.084.747	30.682.684.747
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(500.000.000)	(500.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		152.119.247.408	216.509.122.817

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		20.638.882.041	85.055.324.097
I. Nợ ngắn hạn	310		17.503.882.041	85.055.324.097
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV. 12	550.107.143	26.323.425.375
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.018.627.216	99.884.511
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV. 13	3.144.763.097	7.707.421.471
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV. 14	255.497.000	255.497.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV. 15	6.734.887.585	50.669.095.740
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV. 11	4.800.000.000	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
II. Nợ dài hạn	330		3.135.000.000	
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV. 11	3.135.000.000	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		131.480.365.367	131.453.798.720
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV. 16	131.480.365.367	131.453.798.720
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		110.000.000.000	110.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.480.365.367	21.453.798.720
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.480.365.367	21.453.798.720
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		152.119.247.408	216.509.122.817

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2017

Người lập biểu



Trần Thị Chuyên

Kế toán trưởng



Phạm Thị Ánh Tuyết



Giám đốc

Bùi Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V. 1	23.366.213.847	18.449.295.550
2. Các khoản giảm trừ	02			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	V. 2	23.366.213.847	18.449.295.550
4. Giá vốn hàng bán	11	V. 3	20.173.552.794	16.402.658.726
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.192.661.053	2.046.636.824
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 4	9.888.186	17.233.662
7. Chi phí tài chính	22	V. 5	672.019.320	35.000.000.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		672.019.320	
8. Chi phí bán hàng	24			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V. 7	2.496.645.352	2.563.204.106
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		33.884.567	(35.499.333.620)
11. Thu nhập khác	31	V. 8		2.972.409
12. Chi phí khác	32	V. 9	676.258	1.376.570
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(676.258)	1.595.839
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.208.309	(35.497.737.781)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V. 10	6.641.662	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		26.566.647	(35.497.737.781)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 11	24,15	(40.872,80)

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2017

Người lập biểu



Trần Thị Chuyên

Kế toán trưởng



Phạm Thị Ánh Tuyết

Giám đốc



Bùi Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế		33.208.309	(35.497.737.781)
2. Điều chỉnh cho các khoản	01	(214.801.200)	37.471.619.706
+ Khấu hao tài sản cố định	02	1.262.804.077	1.298.705.883
+ Các khoản dự phòng	03	79.990.979	1.190.147.485
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.229.615.576)	34.982.766.338
+ Chi phí lãi vay	06	672.019.320	
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(181.592.891)	30.118.501.466
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	15.515.133.973	(3.131.294.872)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	13.719.059.998	(15.720.565.267)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(67.933.284.711)	50.644.095.550
- Tiền lãi vay đã trả	13	(672.019.320)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.424.799.007)	(1.673.733.945)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(43.977.501.958)	32.092.383.391
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài han khác	22	3.697.344.817	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(20.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	(383.400.000)	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.888.186	17.233.662
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.323.833.003	(19.982.766.338)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		50.000.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	8.100.000.000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(165.000.000)	(30.000.000.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		7.935.000.000	20.000.000.000

Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(32.718.668.955)	32.109.617.053
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	33.493.333.119	1.383.716.066
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	774.664.164	33.493.333.119

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2017

Người lập biểu

Trần Thị Chuyên

Kế toán trưởng

Phạm Thị Ánh Tuyết

Giám đốc



Bùi Quang Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

(Các thuyết minh này là một bộ phận và được đọc cùng báo cáo Tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126 (“Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016859 cấp ngày 18/4/2007 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh, lần điều chỉnh gần nhất là lần điều chỉnh lần thứ 8, ngày 08/09/2015 với ngành nghề kinh doanh chủ yếu sau:

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh Bất động sản, xây dựng, tư vấn xây dựng và các hoạt động cung cấp dịch vụ khác.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Sàn giao dịch Bất động sản;
- Kinh doanh Bất động sản;
- Tư vấn, giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (trong lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện)
- Tư vấn đầu tư xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);

Doanh nghiệp chỉ được hoạt động ngành nghề xây dựng khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

Trụ sở chính của Công ty tại: tầng 1, tòa nhà CT5C, Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 13/10/2016 bộ tài chính ban hành thông tư 147/2016/TT-BTC sửa đổi bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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/chi phí phát hành 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. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

5. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ

phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

6. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

7. Tài sản cố định, và Bất động sản đầu tư

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích 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	05-25 năm
- Máy móc, thiết bị	04-08 năm
- Phương tiện, vận tải	05-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm

Quyền sử dụng đất của Công ty là quyền sử dụng đất không có thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao.

8. Chi phí trả trước

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

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

9. Các khoản nợ phải trả

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

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hoá chi phí lãi vay trong kỳ là: 0%.

12. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

15. 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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 Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ 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 và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

Doanh thu 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.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ.

19. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ

phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

21. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phân quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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.

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 . TIỀN	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	486.157.829	200.252.644
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	288.506.335	33.293.080.475
Cộng	774.664.164	33.493.333.119
2 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn	3.147.351.268	17.211.221.235
- Công ty Khởi Nguyên - TNHH	-	1.861.272.749
- Công ty CP Thương mại và ĐT Đại Phúc	-	4.440.904.512
- Công ty CP Gốm Hiên Vân	-	5.206.000.000
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long	2.181.443.778	2.181.443.778
- Các đối tượng khác	965.907.490	3.521.600.196
Cộng	3.147.351.268	17.211.221.235
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan	VND	VND
- Công ty CP TM và ĐT Rồng Việt	-	1.539.369.223
	Mối quan hệ	
	PGĐ Công ty đồng thời là chủ tịch HĐQT Công ty Rồng Việt	
- Công ty CP Gốm Hiên Vân	-	5.206.000.000
	Cùng thành viên HĐQT	
Cộng	-	6.745.369.223
3 . Trả trước cho người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	104.874.675	191.774.802
- Công ty TNHH Viglacera Classkote	100.000.000	100.000.000
- Công ty CP Chứng khoán NH Công thương VN	-	60.000.000
- Công ty TNHH Quảng cáo Shu Media	-	27.500.000
- Các đối tượng khác	4.874.675	4.274.802
Cộng	104.874.675	191.774.802
4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.349.333.000	7.349.333.000
- Đầu tư tài chính dài hạn	30.566.084.747	30.182.684.747
Cộng	37.915.417.747	37.532.017.747

(Chi tiết xem tại Phụ lục I)

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	17.094.489.556	17.235.572.897
- Tạm ứng	10.591.999.418	8.991.809.244
- Phải thu khác (*)	6.502.490.138	8.243.763.653
+ Công ty CP Sông Đà Thăng Long	2.715.454.098	2.715.454.098
+ Các đối tượng khác	3.787.036.040	5.528.309.555
Cộng	17.094.489.556	17.235.572.897

6 . CHI TIẾT NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long	3.896.887.536	3.896.887.536	3.896.887.536	3.874.799.441
- Công ty TNHH Kinh doanh TM và DV Thăng Long	193.042.980	193.042.980	193.042.980	135.140.096
- Các đối tượng khác	168.584.491	168.584.491	168.584.491	168.584.491
Cộng	4.258.515.007	4.258.515.007	4.258.515.007	4.178.524.028

7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
- Nguyên liệu, vật liệu	5.927.314		5.927.312	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.001.505.213		2.001.505.213	
- Hàng hóa	62		13.719.060.062	
Cộng	2.007.432.589		15.726.492.587	

(*) Chi tiết chi phí theo công trình

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công trình Gốm Hiên Vân	2.001.505.213	2.001.505.213
Cộng	2.001.505.213	2.001.505.213

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm		607.316.667	202.770.605	251.302.201	1.061.389.473
Tăng trong năm		-		10.214.826	10.214.826
<i>Phân loại lại</i>				10.214.826	10.214.826
Giảm trong năm			10.214.826		10.214.826
<i>Phân loại lại</i>			10.214.826		10.214.826
Số dư cuối năm	-	607.316.667	192.555.779	261.517.027	1.061.389.473
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		603.385.804	202.770.605	209.043.644	1.015.200.053
Tăng trong năm	-	1.606.248	22.666.656	52.473.383	76.746.287
<i>Khấu hao</i>		1.606.248	22.666.656	4.354.839	28.627.743
<i>Phân loại lại</i>				48.118.544	48.118.544
Giảm trong năm	-	-	48.118.544	-	48.118.544
<i>Phân loại lại</i>			48.118.544		48.118.544
Số dư cuối năm	-	604.992.052	177.318.717	261.517.027	1.043.827.796
Giá trị còn lại					
Tại đầu năm	-	3.930.863	-	42.258.557	46.189.420
Tại cuối năm	-	2.324.615	15.237.062	-	17.561.677

- Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại 31/12/2016 là: 0 đồng.
- Nguyên giá Tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2016 là: 980.539.473 đồng.

9 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên giá	19.603.509.013	21.598.713.681
Giá trị hao mòn lũy kế	6.288.184.633	5.571.595.540
Giá trị còn lại	13.315.324.380	16.027.118.141

(Chi tiết xem Phụ lục 2)

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Xây dựng cơ bản dở dang	82.000.000.000	82.000.000.000
<i>Dự án Đồng Mai</i>	<i>82.000.000.000</i>	<i>82.000.000.000</i>
Cộng	82.000.000.000	82.000.000.000

11 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng chi trả	Giá trị	Số có khả năng chi trả
a. Vay ngắn hạn	4.800.000.000	4.800.000.000		
- Vay tổ chức (*)	4.800.000.000	4.800.000.000		
a. Vay dài hạn	3.135.000.000	3.135.000.000		
- Vay cá nhân (**)	3.135.000.000	3.135.000.000		
Cộng	7.935.000.000	7.935.000.000		

(*) Khoản vay dài hạn tại Công ty TNHH Winvina theo Khế ước vay nợ số 150716/HĐVT-126 ngày 15/07/2016. Thời hạn cho vay là 16 tháng. Lãi suất cho vay 0%. Thời hạn thanh toán là 15/11/2017.

(**) Khoản vay dài hạn của bà Nguyễn Thị Hoa theo Hợp đồng cho vay tiền số 120116/HĐ-VTCN ngày 12/01/2016. Thời hạn vay là 20 năm. Lãi suất theo thông báo của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn	550.107.143	550.107.143	26.323.425.375	26.323.425.375
- Công ty CP XNK Thép Nam Hải		-	4.384.452.336	4.384.452.336
- Công ty CP Đầu tư SX và thương mại HD		-	15.090.966.000	15.090.966.000
- Viện KHCN Xây dựng Bộ XD	128.000.000	128.000.000	128.000.000	128.000.000
- Công ty CP Việt Mỹ	94.866.400	94.866.400	94.866.400	94.866.400
- Công ty CP TM và Du lịch SIS Việt Nam	73.675.200	73.675.200	73.675.200	73.675.200
- Công ty CP Đầu tư phát triển Long Thái	87.482.000	87.482.000	-	-
- Các đối tượng khác	166.083.543	166.083.543	6.551.465.439	6.551.465.439
Cộng	550.107.143	550.107.143	26.323.425.375	26.323.425.375

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp và kết chuyển trong năm	Số dư cuối năm
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng		2.329.461.282	2.012.360.342	317.100.940
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.643.738.884	6.641.662	4.424.799.007	2.225.581.539
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.063.682.587	3.000.000	464.601.969	602.080.618
Cộng	7.707.421.471	2.339.102.944	6.901.761.318	3.144.763.097

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	255.497.000	255.497.000
- Chi phí phải trả khác	255.497.000	255.497.000
Cộng	255.497.000	255.497.000

15 . PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	6.734.887.585	50.669.095.740
- Phải trả, phải nộp khác	5.750.200.507	49.684.408.662
- Dư Có các khoản phải thu khác	984.687.078	984.687.078
Cộng	6.734.887.585	50.669.095.740

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước (*)	60.000.000.000		56.951.536.501	116.951.536.501
Tăng vốn trong năm trước	50.000.000.000			50.000.000.000
Lãi/(lỗ) trong năm trước			(35.497.737.781)	
Giảm vốn trong năm trước				
Phân phối lợi nhuận				
Giảm khác				
Số dư cuối năm trước	110.000.000.000		21.453.798.720	131.453.798.720
Tăng vốn trong năm nay				
Lãi/(lỗ) trong năm nay			26.566.647	26.566.647
Giảm vốn trong năm nay				
Trích quỹ				
Giảm khác				
Số dư cuối năm nay	110.000.000.000	-	21.480.365.367	131.480.365.367

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm VND	Tỷ lệ (%)
Ông Đào Quang Bình	15.000.000.000	13,64	15.000.000.000	13,64
Bà Đào Thu Hà	6.000.000.000	5,45	6.000.000.000	5,45
Bà Trần Thị Nga	7.000.000.000	6,36	7.000.000.000	6,36
Ông Bùi Quang Huy	6.000.000.000	5,45	6.000.000.000	5,45
Các đối tượng khác	76.000.000.000	69,09	76.000.000.000	69,09
Cộng	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	110.000.000.000	60.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		50.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	110.000.000.000	110.000.000.000

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.100.000	1.100.000
+ Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.100.000	1.100.000
+ Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán hàng hóa	13.728.526.250	9.436.376.463
- Doanh thu dịch vụ	3.999.257.711	4.280.191.814
- Doanh thu XD công trình	1.941.085.069	4.732.727.273
- Doanh thu bất động sản	3.697.344.817	
Cộng	23.366.213.847	18.449.295.550

2 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu thuần bán hàng hóa	13.728.526.250	9.436.376.463
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.999.257.711	4.280.191.814
- Doanh thu thuần XD công trình	1.941.085.069	4.732.727.273
- Doanh thu thuần bất động sản	3.697.344.817	
Cộng	23.366.213.847	18.449.295.550

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn hàng bán	13.719.060.000	8.307.348.375
- Giá vốn dịch vụ	3.075.630.604	3.847.327.248
- Giá vốn XD công trình	1.901.244.763	4.247.983.103
- Giá vốn bất động sản	1.477.617.427	
Cộng	20.173.552.794	16.402.658.726

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	9.888.186	17.233.662
Cộng	9.888.186	17.233.662

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lỗ từ hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư du lịch biển Hải Tiến (1)		20.000.000.000
- Lỗ từ hợp tác kinh doanh với Công ty CP Bất động sản 126 (2)		15.000.000.000
- Chi phí lãi vay	672.019.320	
Cộng	672.019.320	35.000.000.000

(1) Khoản lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư du lịch biển Hải Tiến liên kết để thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ mát tại xã Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(2) Khoản lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư với Công ty CP Bất động sản 126 vào dự án xây dựng trung tâm thương mại, đô thị và nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Dự án này không được thực hiện do không hoàn tất được thủ tục pháp lý của dự án.

7 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	-	766.182.290
- Chi phí nhân công	2.181.622.092	3.758.959.110
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.262.804.077	1.298.705.883
- Thuế, phí lệ phí	4.669.930	1.936.374
- Dự phòng phải thu khó đòi	79.990.979	1.190.147.485
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.725.658.962	5.818.287.165
- Chi phí bằng tiền khác	218.774.679	22.165.000
Cộng	7.473.520.719	12.856.383.307

7 . Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	-	5.360.800
- Chi phí nhân công	1.435.228.861	744.410.862
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.961.087	20.440.587
- Thuế phí, lệ phí	4.669.930	1.936.374
- Dự phòng phải thu khó đòi	79.990.979	1.190.147.485
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	763.578.816	578.742.998
- Chi phí bằng tiền, chi phí khác	207.215.679	22.165.000
Cộng	2.496.645.352	2.563.204.106

8 . THU NHẬP KHÁC	Năm nay	Năm trước		
	VND	VND		
- Thu nhập khác		2.972.409		
Cộng	-	2.972.409		
9 . CHI PHÍ KHÁC	Năm nay	Năm trước		
	VND	VND		
- Chi phí khác	676.258	1.376.570		
Cộng	676.258	1.376.570		
10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Năm nay	Năm trước		
	VND	VND		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	33.208.309	(35.497.737.781)		
Các khoản điều chỉnh tăng				
Các khoản điều chỉnh giảm				
Thu nhập chịu thuế TNDN	33.208.309	(35.497.737.781)		
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.641.662			
11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Năm nay	Năm trước		
	VND	VND		
Lợi nhuận thuần sau thuế	26.566.647	(35.497.737.781)		
Các khoản điều chỉnh :				
- <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi</i>				
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>				
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	26.566.647	(35.497.737.781)		
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	1.100.000	868.493		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24,15	(40.872,80)		
12 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH	Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	774.664.164		33.493.333.119	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	20.241.840.824	(4.258.515.007)	34.446.794.132	(4.178.524.028)
Đầu tư ngắn hạn	8.300.000.000		8.300.000.000	
Đầu tư dài hạn	31.066.084.747	(500.000.000)	30.682.684.747	(500.000.000)
Cộng	60.382.589.735	(4.758.515.007)	106.922.811.998	(4.678.524.028)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	7.935.000.000	
Phải trả người bán, phải trả khác	7.284.994.728	76.992.521.115
Chi phí phải trả	255.497.000	255.497.000
Cộng	15.475.491.728	77.248.018.115

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra 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, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

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 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 xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	774.664.164	-	-	774.664.164
Phải thu khách hàng, phải thu khác	20.241.840.824	-	-	20.241.840.824
Các khoản cho vay				
Đầu tư ngắn hạn	8.300.000.000			8.300.000.000
Đầu tư dài hạn		31.066.084.747		31.066.084.747
Cộng	29.316.504.988	31.066.084.747	-	60.382.589.735
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.493.333.119	-	-	33.493.333.119
Phải thu khách hàng, phải thu khác	34.446.794.132	-	-	34.446.794.132
Các khoản cho vay				
Đầu tư ngắn hạn	8.300.000.000			8.300.000.000
Đầu tư dài hạn		30.682.684.747		30.682.684.747
Cộng	76.240.127.251	30.682.684.747	-	106.922.811.998

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 xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	4.800.000.000	3.135.000.000		7.935.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	7.284.994.728	-		7.284.994.728
Chi phí phải trả	255.497.000			255.497.000
Cộng	12.340.491.728	3.135.000.000	-	15.475.491.728
Số đầu năm				
Vay và nợ				
Phải trả người bán, phải trả khác	76.992.521.115	-	-	76.992.521.115
Chi phí phải trả	255.497.000			255.497.000
Cộng	77.248.018.115	-	-	77.248.018.115

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

2. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

	Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	Doanh thu BĐS	Cộng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	19.668.869.030	3.697.344.817	23.366.213.847
Doanh thu thuần giữa các bộ phận			-
Tổng doanh thu thuần	19.668.869.030	3.697.344.817	23.366.213.847
Chi phí bộ phận	18.695.935.367	1.477.617.427	20.173.552.794
Kết quả kinh doanh bộ phận	972.933.663	2.219.727.390	3.192.661.053
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			2.496.645.352
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			696.015.701
Doanh thu hoạt động tài chính			9.888.186
Chi phí tài chính			672.019.320
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			676.258
Chi phí Thuế TNDN hiện hành			6.641.662
Lợi nhuận sau thuế			26.566.647

3. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được trình bày ở các thuyết minh trên. Trong năm, Công ty có một số các giao dịch phát sinh và số dư với các bên liên quan sau:

*** Giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm:**

	Mối quan hệ	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP TM và DDT Rông Việt	Cùng TV HĐQT		
- Cho vay		138.042.700	
Công ty CP Gốm Hiên Vân	Cung TV HĐQT		
- Tạm ứng hoạt động		51.057.000	
- Hoàn ứng		21.035.000	
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất 126	GD Công ty đồng thời là Chủ tịch HĐQT công ty Nội thất 126		
- Cho vay		400.000.000	
- Thanh toán tiền dịch vụ		1.439.810.400	974.571.042
- Mua hàng (dịch vụ sửa chữa VP)		20.818.182	
Nguyễn Thị Hoa	TV HĐQT		
- Vay		3.300.000.000	
- Thanh toán tiền vay		165.000.000	
- Thanh toán nợ khác		4.414.200.000	
- Thanh toán tiền lãi vay		374.500.000	
Đào Thu Hà			
- Thanh toán tiền vay		3.093.200.000	
Công ty CP NN Ứng dụng Công nghệ cao VN	Cùng TV HĐQT		
- Cho vay		500.000.000	
		Năm nay VND	Năm trước VND
* Thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc		182.018.773	-
- Lương, thưởng và phụ cấp		182.018.773	

*** Số dư với các bên liên quan:**

	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khác			
- Đào Quang Bình	Chủ tịch HĐQT	58.989.882	58.989.882
- Trần Thị Nga	Thành viên HĐQT	2.527.162.440	4.727.162.440
- Công ty CP Gốm Hiên Vân	Cùng TV HĐQT	30.022.000	
- Công ty CP TM và ĐT Rồng Việt	PGĐ Công ty đồng thời là chủ tịch HĐQT Công ty Rồng Việt	138.042.700	
- Công ty CP NN Ứng dụng Công nghệ cao VN (Dự nọ 3388)	Cùng TV HĐQT	500.000.000	
Phải trả khác			
- Trần Thị Nga	Thành viên HĐQT	507.800.000	5.000.000
- Công ty CP Kiến trúc và Nội thất 126			1.416.910.325

4 . MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	82,76	59,24
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	17,24	40,76
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	13,57	39,28
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	86,43	60,72
2. Khả năng thanh toán			
2.1. Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	7,37	2,55
2.2. Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,27	1,04
2.3. Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,46	0,48
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1. Lợi nhuận / doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	0,14	(192,20)
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	0,11	(192,20)
3.2. Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	0,02	(16,40)
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,02	(16,40)
3.3. Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	0,02	(27,00)

5 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính năm 2016 là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này.

Người lập biểu



Trần Thị Chuyên

Kế toán trưởng



Phạm Thị Ánh Tuyết

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2017

Giám đốc



Bùi Quang Huy

PHỤ LỤC 1: CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	GT dự phòng	GT hợp lý	Giá gốc		GT dự phòng
a. Đầu tư tài chính ngắn hạn	8.300.000.000	(950.667.000)	7.349.333.000	8.300.000.000	(950.667.000)	7.349.333.000
+ Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	2.300.000.000	(950.667.000)	1.349.333.000	2.300.000.000	(950.667.000)	1.349.333.000
+ Công ty BĐS 126	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000
b. Đầu tư dài hạn khác	31.066.084.747	(500.000.000)	30.566.084.747	30.682.684.747	(500.000.000)	30.182.684.747
+ Công ty CP Nội thất và kiến trúc 126	2.182.684.747	-	2.182.684.747	2.182.684.747	-	2.182.684.747
+ Hợp tác xã truyền thông Hợp phát	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000	(500.000.000)	-
+ Công ty CP Phú Thịnh Phát	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000
+ Dự án Quốc Oai - Hà Tây (1)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000
+ HED Kinh doanh sản TM Usilk (2)	11.000.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-	11.000.000.000
+ Dự án Stellar hotel and Residences	383.400.000	-	383.400.000	383.400.000	-	383.400.000
+ Công ty Đầu tư XD BĐS Landmak	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Cộng	39.366.084.747	(1.450.667.000)	37.915.417.747	38.982.684.747	(1.450.667.000)	37.532.017.747

Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty đã chuyển nhượng 400.000 cổ phần tương đương 4.000.000.000 đồng. Do vậy, đến thời điểm 31/12/2016, Công ty chỉ còn sở hữu 400.000 cổ phiếu Công ty CP Phú Thịnh Phát tương đương 4.000.000.000 đồng.

(1) Đây là khoản đầu tư vào Dự án chuyển đổi mô hình tại khu vực Chân sông lớn và chân sông con (chuyển đổi mô hình trồng cây ăn quả kết hợp chăn nuôi tổng hợp) - Thôn Đồng Lư, Xã Đồng Quang, Huyện Quốc Oai, Hà Nội theo hợp đồng chuyển nhượng quyền tham gia Dự án số 01/2013/HEKT ngày 03/10/2013. Theo hợp đồng, tổng số tiền chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng chẵn), quy mô dự án là 12.604 m², thời gian kết thúc hợp đồng là ngày 27/09/2030.

(2) Đây là khoản đầu tư trên cơ sở thuê lại 500 m² diện tích sàn thương mại tầng 4 tòa 101, cụm CT1, khu đô thị mới Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội. Tổng số tiền đầu tư là 11.000.000.000 đồng với thời gian thuê là 15 năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Xây dựng 126
Tầng 1, tòa nhà CT5C, KĐT M Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội

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

	PHỤ LỤC 2: BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				Đơn vị tính: VND
	Tăng hàm CT3	Tăng 1 CT3	Tăng hàm CT5	Tăng 2 CT5	
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	3.570.549.924	6.860.119.570	6.372.260.275	1.110.975.743	21.598.713.681
Số tăng trong năm	-	328.235.386	-	1.666.969.282	1.995.204.668
Số giảm trong năm		328.235.386		1.666.969.282	1.995.204.668
- <i>Nhượng bán</i>					
Số dư cuối năm	3.570.549.924	6.531.884.184	6.372.260.275	1.110.975.743	19.603.509.013
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	1.135.114.488	2.237.972.154	1.259.552.072	216.895.176	5.571.595.540
Số tăng trong năm	238.828.878	451.056.588	318.613.020	55.548.790	1.234.176.334
- <i>Trích khấu hao</i>	238.828.878	451.056.588	318.613.020	55.548.790	1.234.176.334
Số giảm trong năm		121.700.982		395.886.259	517.587.241
- <i>Nhượng bán</i>		121.700.982		395.886.259	517.587.241
Số dư cuối năm	1.373.943.366	2.567.327.760	1.578.165.092	272.443.966	6.288.184.633
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	2.435.435.436	4.622.147.416	5.112.708.203	2.962.746.519	16.027.118.141
Số cuối năm	2.196.606.558	3.964.556.424	4.794.095.183	1.521.534.438	13.315.324.380

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại 31/12/2016 là 0 đồng
- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá tại 31/12/2016 là 0 đồng.

