

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1
HÀ NỘI**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 28



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Cảnh Hồng	Chủ tịch
Ông Hà Huy Chinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017)
Ông Đào Nguyên Khoán	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017)
Ông Hoàng Hữu Sơn	Thành viên
Ông Trần Vũ Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Huy Tuyên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hà Huy Chinh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017)
Ông Đào Nguyên Khoán	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017)
Ông Hồ Ngọc Chương	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Số: **99** /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 6 năm 2017, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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 là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2016 Công ty đã nhận được Quyết định số 36892/QĐ-CT-TTr1 ngày 02 tháng 6 năm 2016 của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc xử lý vi phạm pháp luật về thuế. Theo đó, Công ty phải nộp bổ sung tiền thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu đối với nghĩa vụ thuế phải nộp từ năm 2010 đến năm 2014. Sự kiện trên có ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu báo cáo tài chính năm 2015 của công ty, do đó, Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0891-2013-001-1

Vũ Mạnh Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2737-2013-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 22 tháng 6 năm 2017

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
 Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
 Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.122.243.561.019	1.704.486.547.393
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	12.766.998.306	7.633.433.734
1. Tiền	111		12.558.098.306	7.424.533.734
2. Các khoản tương đương tiền	112		208.900.000	208.900.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.400.712.964.747	1.262.561.125.822
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	23.580.926.958	21.195.726.756
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	93.771.909.773	221.763.119.041
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	85.700.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.286.992.434.215	938.656.368.385
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(4.658.767.407)	(5.780.549.568)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.026.461.208	1.026.461.208
III. Hàng tồn kho	140	10	708.450.560.423	427.062.907.071
1. Hàng tồn kho	141		709.399.347.976	427.062.907.071
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(948.787.553)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		313.037.543	7.229.080.766
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		312.249.863	316.503.420
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	787.680	6.912.577.346
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165.739.823.842	139.358.879.320
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	4.132.049
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	-	4.132.049
II. Tài sản cố định	220		34.634.192.417	38.948.137.717
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	34.562.192.417	38.876.137.717
- Nguyên giá	222		59.311.417.721	68.381.568.249
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.749.225.304)	(29.505.430.532)
2. Tài sản cố định vô hình	227		72.000.000	72.000.000
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	12	51.846.682.593	54.387.768.921
- Nguyên giá	231		74.716.459.572	74.716.459.572
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.869.776.979)	(20.328.690.651)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	13	78.568.194.881	45.601.179.059
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		78.568.194.881	45.601.179.059
V. Tài sản dài hạn khác	260		690.753.951	417.661.574
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		690.753.951	417.661.574
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.287.983.384.861	1.843.845.426.713

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘITầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 01-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.955.362.600.713	1.586.173.172.906
I. Nợ ngắn hạn	310		1.878.479.175.032	1.291.731.357.042
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	131.168.129.127	33.890.839.930
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	958.783.641.840	1.070.469.615.705
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	19.830.266.387	31.575.578.460
4. Phải trả người lao động	314		828.060.541	769.716.525
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	404.490.911.575	17.636.103.280
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	10.603.643.430	11.370.421.973
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	151.344.177.863	105.726.893.864
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	171.400.000.000	18.876.955.962
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		29.015.341.153	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.015.003.116	1.415.231.343
II. Nợ dài hạn	330		76.883.425.681	294.441.815.864
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	73.476.000.013	83.272.800.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.407.425.668	3.522.500.284
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	-	207.646.515.580
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		332.620.784.148	257.672.253.807
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	332.620.784.148	257.672.253.807
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		35.000.000.000	35.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		58.227.949.002	57.191.658.118
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		239.392.835.146	165.480.595.689
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		146.633.417.540	155.117.686.847
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		92.759.417.606	10.362.908.842
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.287.983.384.861	1.843.845.426.713

Hà Huy Chính
Tổng Giám đốcMai Thị Thúy Hiền
Kế toán trưởngĐoàn Hải Đăng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2017

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	597.531.832.471	71.257.892.370
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		597.531.832.471	71.257.892.370
3. Giá vốn hàng bán	11	24	350.552.587.071	38.885.289.002
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		246.979.245.400	32.372.603.368
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		857.121.433	280.706.255
6. Chi phí tài chính	22		73.191.434	511.101.499
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	511.101.499
7. Chi phí bán hàng	25	26	82.668.866.059	5.275.012.875
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	11.970.190.882	10.530.438.324
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30= 20+(21-22)-(25+26))	30		153.124.118.458	16.336.756.925
10. Thu nhập khác	31	27	4.582.033.540	1.756.604.598
11. Chi phí khác	32	27	3.525.052.612	3.187.405.347
12. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40	27	1.056.980.928	(1.430.800.749)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		154.181.099.386	14.905.956.176
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	31.593.237.213	4.543.047.334
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		122.587.862.173	10.362.908.842
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	34.936	2.961



Hà Huy Chính
Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền
Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2017

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	154.181.099.386	14.905.956.176
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.913.354.972	6.595.928.152
- Các khoản dự phòng	03	28.842.346.545	142.900.650
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(3.712.399.286)	(470.662.939)
- Chi phí lãi vay	06	-	511.101.499
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	184.224.401.617	21.685.223.538
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(280.719.105.500)	(915.027.471.704)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(253.064.686.562)	(174.443.878.538)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	354.988.509.409	984.617.268.269
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(268.838.820)	664.343.573
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(856.531.187)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.859.857.123)	(13.549.971.686)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(711.115.492)	(2.147.201.314)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(11.410.692.471)	(99.058.219.049)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định các tài sản dài hạn khác	21	(8.840.846.932)	(4.517.216.418)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	6.886.363.636	352.835.455
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(88.320.000.000)	(85.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.615.909.091	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	779.869.244	280.706.255
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(74.878.704.961)	(89.583.674.708)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	132.567.673.774	309.393.781.227
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(115.311.724.690)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(41.144.711.770)	(7.041.698.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	91.422.962.004	187.040.358.397
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	5.133.564.572	(1.601.535.360)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	7.633.433.734	9.234.969.094
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	12.766.998.306	7.633.433.734



Hà Huy Chính
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2017

Mai Thị Thúy Hiền
Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng
Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105398 ngày 30 tháng 01 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 9 ngày 28 tháng 02 năm 2017.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 2, tòa nhà CT2A, khu Đô thị mới Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 227 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 225 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Điều hành tour du lịch;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với các khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Công ty chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động chính của Công ty là thi công, xây lắp các công trình và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ một số công trình xây lắp và Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Sau khi báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty được ký và phát hành ngày 15 tháng 7 năm 2016, Công ty đã nhận được Quyết định số 36892/QĐ-CT-TTr1 ngày 02 tháng 6 năm 2016 của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc xử lý vi phạm pháp luật về thuế. Theo đó, Công ty phải nộp bổ sung tiền thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu đối với nghĩa vụ thuế phải nộp từ năm 2010 đến năm 2014. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định báo cáo tài chính năm 2015 đã phát hành trước đây cần được điều chỉnh lại cho phù hợp theo các văn bản đã nhận được trong năm 2016.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố, cụ thể như sau:

Chi tiêu	Mã số	31/12/2015	31/12/2015	Chênh lệch
		Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	
		VND	VND	VND
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1.689.984.690.607	1.704.486.547.393	14.501.856.786
III. Hàng tồn kho	140	412.561.050.285	427.062.907.071	14.501.856.786
1. Hàng tồn kho	141	412.561.050.285	427.062.907.071	14.501.856.786
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	143.247.441.464	139.358.879.320	(3.888.562.144)
II. Tài sản cố định	220	42.836.699.861	38.948.137.717	(3.888.562.144)
1. Tài sản cố định hữu hình	221	42.764.699.861	38.876.137.717	(3.888.562.144)
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(25.616.868.388)	(29.505.430.532)	(3.888.562.144)
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	1.580.340.850.548	1.586.173.172.906	5.832.322.358
I. Nợ ngắn hạn	310	1.285.899.034.684	1.291.731.357.042	5.832.322.358
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	26.283.801.118	31.575.578.460	5.291.777.342
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	10.829.876.957	11.370.421.973	540.545.016
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	252.891.281.523	257.672.253.807	4.780.972.284
I. Vốn chủ sở hữu	410	252.891.281.523	257.672.253.807	4.780.972.284
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	160.699.623.405	165.480.595.689	4.780.972.284
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	150.336.714.563	155.117.686.847	4.780.972.284

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Số dư hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chủ yếu là giá trị các công trình thi công xây lắp dở dang chưa hoàn thành và giá trị dở dang các dự án mà Công ty là chủ đầu tư nhưng chưa bán cho khách hàng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại tương ứng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm nay
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25
Máy móc, thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải thiết bị truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8

Các tài sản cố định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất của khu đất 1.000 m² tại phường Quyết Thắng, thị xã Sơn La, tỉnh Sơn La mà Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Sơn La giao từ ngày 25 tháng 01 năm 2002. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất này do thời hạn giao đất cho Công ty trong Quyết định giao đất là lâu dài.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không thời hạn.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các Dự án đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư, khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, các khoản cho vay và lãi suất áp dụng.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm.

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

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán đối với hoạt động xây lắp được xác định trên cơ sở tỷ lệ lãi gộp ước tính và doanh thu của các công trình. Sau khi công trình hoàn thành và được nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư, chênh lệch giữa giá vốn hàng bán đã ghi nhận và tổng chi phí đầu tư thực tế của công trình được ghi nhận tăng/giảm giá vốn hàng bán tại năm kết thúc.

Giá vốn hàng bán đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất kèm theo cơ sở hạ tầng và các căn hộ chuyển nhượng cho khách hàng được xác định trên cơ sở suất đầu tư dự toán và diện tích kinh doanh. Sau khi các bất động sản được chuyển nhượng cho khách hàng và chi phí đầu tư dự án được tập hợp đầy đủ, chênh lệch giữa giá vốn hàng bán đã ghi nhận và tổng chi phí đầu tư thực tế của dự án sẽ được ghi nhận tăng/giảm giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	381.098.631	15.177.097
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.176.999.675	7.409.356.637
Các khoản tương đương tiền	208.900.000	208.900.000
	12.766.998.306	7.633.433.734

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn bao gồm số dư tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam được sử dụng làm tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2015/4042619/HĐTCQTS ký ngày 27 tháng 10 năm 2015 (xem Thuyết minh số 21 - Vay và nợ thuê tài chính dài hạn).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Đầu tư Phát triển Công trình Du lịch	7.100.000.000	7.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú	2.105.715.885	1.773.308.919
Công ty Cổ phần Cơ khí Điện lực	2.085.764.267	-
Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân	35.241.000	1.762.011.000
Các đối tượng khác	12.254.205.806	10.560.406.837
	23.580.926.958	21.195.726.756
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	755.940.219	1.462.072.654

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	83.021.417.924	208.254.317.959
Các đối tượng khác	10.750.491.849	13.508.801.082
	93.771.909.773	221.763.119.041
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết xem Thuyết minh số 30)	2.569.688.054	2.491.851.122

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	1.253.108.915.287	903.977.064.247
Phải thu các Xí nghiệp trực thuộc Công ty	18.060.782.294	17.250.170.142
Tạm ứng cho các Xí nghiệp trực thuộc Công ty	13.224.216.667	14.866.934.874
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.016.644.259	1.009.783.643
Phải thu về cổ phần hóa	395.952.409	395.952.409
Phải thu khác	1.185.923.299	1.156.463.070
	1.286.992.434.215	938.656.368.385
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	4.132.049
	-	4.132.049

Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 056/2015/BBTT/HICCC1-Á Âu ngày ngày 22 tháng 8 năm 2014, Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 19/2015/HĐHT/HICCC1-Á Âu ngày 22 tháng 4 năm 2015 và Thỏa thuận hợp tác số 20/2015/BBTT/HICCC1-Á Âu ngày 24 tháng 4 năm 2015 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu, theo đó hai bên sẽ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu được độc quyền các hoạt động tiếp thị, tìm kiếm đối tác, khách hàng để bán sản phẩm của các tòa nhà thông qua sàn giao dịch bất động sản, có quyền thu tiền bán sản phẩm và quản lý nguồn tiền thu được từ việc bán hàng, khoản phải thu này không xác định thời gian hoàn trả, không có tài sản đảm bảo và không có tiền lãi phát sinh phải trả Công ty.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2015/4042619/HĐTCQTS ký ngày 27 tháng 10 năm 2015, số dư phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, Hà Nội (xem Thuyết minh số 21 - Vay và nợ thuê tài chính dài hạn).

9. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối năm		Số đầu năm		Thời gian quá hạn
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
	VND	VND	VND	VND	
Tổng cộng	5.376.775.744	718.008.337	6.432.421.352	651.871.784	
Hợp tác xã Kinh doanh Tổng hợp và Dịch vụ Nông nghiệp Mai Dịch	968.733.000	-	968.733.000	-	Trên 3 năm
Ban Quản lý Dự án Quận Thanh Xuân	35.241.000	35.241.000	1.402.567.000	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	4.372.801.744	682.767.337	4.061.121.352	651.871.784	Trên 3 năm

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính.

001
CỔ
PHẦN
ĐẦU
TƯ
VÀ
PHÁT
TRIỂN
VIỆT
NAM

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	928.942.315	928.942.315	935.667.613	-
Công cụ, dụng cụ	19.845.238	19.845.238	19.845.238	-
Chi phí sản, xuất kinh doanh dở dang	708.449.502.468	-	426.106.047.153	-
- Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Đô	642.681.100.961	-	359.366.668.442	-
- Chi phí thi công các công trình xây lắp	65.768.401.507	-	66.739.378.711	-
Hàng hóa	1.057.955	-	1.347.067	-
	709.399.347.976	948.787.553	427.062.907.071	-

Chi phí thi công các công trình xây lắp bao gồm giá trị một số công trình xây lắp đã hoàn thành đang chờ chủ đầu tư quyết toán với giá trị khoảng 57 tỷ VND. Công ty và các chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục cần thiết để quyết toán các công trình này. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, các công trình đều có doanh thu dự kiến thu được lớn hơn chi phí dở dang của các công trình. Theo đó, Công ty xác định không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho các công trình xây lắp này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dở dang của các dự án CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội với tổng giá trị khoảng 642 tỷ VND đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2015/4042619/HĐTCQTS và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2015/4042619 ký ngày 27 tháng 10 năm 2015 giữa các bên (xem Thuyết minh số 21 - Vay và nợ thuê tài chính dài hạn).

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	42.867.628.200	23.291.674.183	1.580.726.857	641.539.009	68.381.568.249
Mua mới	1.847.233.946	242.175.181	-	-	2.089.409.127
Thanh lý, nhượng bán	-	(11.159.559.655)	-	-	(11.159.559.655)
Số dư cuối năm	44.714.862.146	12.374.289.709	1.580.726.857	641.539.009	59.311.417.721
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	10.416.168.468	17.268.126.931	1.393.176.924	427.958.209	29.505.430.532
Khấu hao trong năm	1.192.773.229	1.008.479.391	112.529.988	58.486.036	2.372.268.644
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.128.473.872)	-	-	(7.128.473.872)
Số dư cuối năm	11.608.941.697	11.148.132.450	1.505.706.912	486.444.245	24.749.225.304
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	32.451.459.732	6.023.547.252	187.549.933	213.580.800	38.876.137.717
Tại ngày cuối năm	33.105.920.449	1.226.157.259	75.019.945	155.094.764	34.562.192.417

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 11.567.028.356 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10.440.606.321 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 của Tòa nhà CT2A thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô với giá trị 32.290.922.151 VND được ghi nhận như một tài sản cố định và khấu hao với thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 25 năm. Nguyên giá tài sản cố định này đang được tạm xác định trên cơ sở chi phí xây dựng thực tế đã phát sinh, Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh nguyên giá tạm tăng và khấu hao lũy kế của tài sản cố định này khi thực hiện xong công tác quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản.

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

NGUYÊN GIÁ	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	11.189.301.201	63.527.158.371	74.716.459.572
Số dư cuối năm	11.189.301.201	63.527.158.371	74.716.459.572
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	20.328.690.651	20.328.690.651
Khấu hao trong năm	-	2.541.086.328	2.541.086.328
Số dư cuối năm	-	22.869.776.979	22.869.776.979
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	11.189.301.201	43.198.467.720	54.387.768.921
Tại ngày cuối năm	11.189.301.201	40.657.381.392	51.846.682.593

Quyền sử dụng đất thể hiện giá trị khu đất tại số 25 Láng Hạ (nay là số 57 Láng Hạ), phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp khi Công ty được cổ phần hóa năm 2007. Quyền sử dụng đất không có thời hạn nên Công ty không thực hiện trích khấu hao.

Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị 02 tầng hầm, tầng 1 đến tầng 5, tầng 26, 27, 28 và thiết bị cafe quay hình thành từ Dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng tiêu chuẩn cao tại số 57 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội được Công ty sử dụng kinh doanh và cho thuê.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Tòa nhà Văn phòng số 2 Tôn Thất Tùng	74.582.142.596	41.615.126.774
Tổ hợp nhà ở cao tầng số 25 Láng Hạ	1.300.073.528	1.300.073.528
Dự án 53 Yên Hòa	2.540.532.910	2.540.532.910
Dự án C9 Giảng Võ	145.445.847	145.445.847
	78.568.194.881	45.601.179.059

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	86.607.975.168	86.607.975.168	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	26.215.578.017	26.215.578.017	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	3.736.264.813	3.736.264.813	12.789.555.815	12.789.555.815
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	2.310.093.795	2.310.093.795	10.209.766.259	10.209.766.259
Các đối tượng khác	12.298.217.334	12.298.217.334	10.891.517.856	10.891.517.856
	131.168.129.127	131.168.129.127	33.890.839.930	33.890.839.930
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết xem Thuyết minh số 30)	5.691.696.109	5.691.696.109	7.326.342.535	7.326.342.535

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Khách hàng mua căn hộ nộp tiền theo tiến độ	944.936.665.614	1.033.325.016.253		
Các đối tượng khác	13.846.976.226	37.144.599.452		
	958.783.641.840	1.070.469.615.705		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	10.523.469.337	13.506.849.472		

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.866.723.666	-	6.866.723.666	-
Khác	45.853.680	-	45.066.000	787.680
Cộng	6.912.577.346	-	6.911.789.666	787.680
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	18.340.703.099	25.868.789.523	43.459.642.250	749.850.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.170.438.441	31.593.237.213	22.726.580.789	14.037.094.865
Thuế thu nhập cá nhân	123.991.528	1.197.162.492	1.315.091.759	6.062.261
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.859.455.415	4.201.534.479	7.044.872.817	5.016.117.077
Khác	80.989.977	2.887.860.178	2.947.708.343	21.141.812
Cộng	31.575.578.460	65.748.583.885	77.493.895.958	19.830.266.387

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Chi phí triển khai Dự án Nghĩa Đô	396.649.959.257	14.544.593.864
Chi phí thi công các công trình xây lắp	3.900.337.140	2.953.209.416
Khác	3.940.615.178	138.300.000
	404.490.911.575	17.636.103.280

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	2.226.545.448	2.449.200.000
Các đối tượng khác	8.377.097.982	8.921.221.973
	10.603.643.430	11.370.421.973
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	73.476.000.013	83.272.800.000
	73.476.000.013	83.272.800.000

Doanh thu chưa thực hiện phát sinh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu phản ánh khoản tiền thuê văn phòng mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu đã trả trước theo Hợp đồng số 261201/HĐYMB-2015 ngày 26 tháng 12 năm 2015 về việc thuê mặt bằng làm văn phòng làm việc tại Tòa nhà Thành Công số 57 Láng Hạ, Hà Nội với thời gian thuê là 35 năm tính từ ngày 04 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2050.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội	1.180.339.807	1.344.661.737
Phải trả cổ phần hóa	5.199.294.506	5.199.294.506
Phải trả liên quan đến Dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng tại số 57 Láng Hạ (i)	19.748.155.901	19.748.155.901
Phải trả cổ tức (ii)	11.355.288.230	35.000.000.000
Kinh phí bảo trì nhà chung cư (iii)	22.731.365.931	8.963.239.749
Phải trả các Tổ đội (iv)	34.153.396.671	32.686.054.591
Đặt cọc thi công hoàn thiện nhà (v)	22.670.000.000	-
Lãi vay phải trả	30.860.594.988	1.588.840.645
Khác	3.445.741.829	1.196.646.735
	151.344.177.863	105.726.893.864
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.407.425.668	3.522.500.284
	3.407.425.668	3.522.500.284

- (i) Phản ánh nghĩa vụ tài chính của Công ty với ngân sách Nhà nước liên quan đến Dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng tiêu chuẩn cao tại số 25 Láng Hạ, Hà Nội (nay là số 57 Láng Hạ).
- (ii) Phản ánh về cổ tức đã chia theo theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 28 tháng 7 năm 2016.
- (iii) Phản ánh kinh phí bảo trì Tòa nhà CT2A thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội mà Công ty sẽ phải bàn giao cho Ban Quản lý tòa nhà.
- (iv) Phải trả các Tổ đội phản ánh các khoản phải trả chi phí xây lắp của các công trình do các Tổ đội thuộc Công ty đã thực hiện.
- (v) Phản ánh phải trả tiền khách hàng đặt cọc thi công hoàn thiện các căn hộ của CT1A, CT1B, CT2B, CT2C Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội.



20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu (xem Thuyết minh số 21)	-	-	171.400.000.000	-	171.400.000.000	171.400.000.000
b. Nợ dài hạn đến hạn trả						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	18.876.955.962	18.876.955.962	-	18.876.955.962	-	-
Tổng cộng	18.876.955.962	18.876.955.962	171.400.000.000	18.876.955.962	171.400.000.000	171.400.000.000

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	207.646.515.580	207.646.515.580	132.567.673.774	340.214.189.354	-	-
Tổng cộng	207.646.515.580	207.646.515.580	132.567.673.774	340.214.189.354	-	-

Khoản vay được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình ("Bên cho vay") cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu ("Bên vay") theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/4042619/HĐTD ngày 27 tháng 10 năm 2015 để Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Hà Nội (theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 056/2014/HĐHT/HICC1-Á Âu ngày 22 tháng 8 năm 2014 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 19/2015/HĐHT/HICC1-Á Âu ngày 22 tháng 4 năm 2015) để đầu tư xây dựng hoàn thiện và kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội.

Theo các điều khoản của Hợp đồng tín dụng, Bên cho vay đồng ý cấp các khoản vay cho Bên vay với tổng dư nợ gốc tối đa là 362.500.000.000 VND nhưng không vượt quá 36,47% chi phí đầu tư thực tế vào các tòa chung cư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư nợ vay là 171.400.000.000 VND.

Khoản vay có thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn nợ gốc đối với khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất cho vay theo quy định của Bên cho vay trong từng thời kỳ, nhưng không thấp hơn lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do Bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất cộng (+) 3%/năm.

Theo điều khoản của các Hợp đồng hợp tác đầu tư và Hợp đồng thu xếp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Hà Nội, khoản vay này được Bên cho vay giải ngân trực tiếp vào tài khoản của Bên vay, sau đó Bên vay có nghĩa vụ chuyển toàn bộ khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Hà Nội; đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội phải thanh toán chi phí thu xếp vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu bao gồm lãi vay và phí thu xếp vốn.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán gốc vay, Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2015/4042619/HĐTCQT và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2015/4042619 ký ngày 27 tháng 10 năm 2015, theo đó giá trị quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh các tòa chung cư; các hạng mục liên quan đến và/hoặc thuộc về các tòa chung cư trên khu đất được thế chấp; tất cả quyền, quyền sở hữu, quyền lợi và lợi ích đối với tài sản thế chấp... sẽ được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng (xem Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 10).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng công ty sẽ thanh toán toàn bộ khoản vay này trong năm 2017 do đó số dư vay dài hạn được chuyển toàn bộ sang vay ngắn hạn.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Cộng
	VND	Quy đầu tư phát triển	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	35.000.000.000	55.318.013.669	192.178.695.741	282.496.709.410	
Lợi nhuận trong năm	-	-	10.362.908.842	10.362.908.842	
Trích quỹ	-	1.873.644.449	(2.061.008.894)	(187.364.445)	
Chia cổ tức	-	-	(35.000.000.000)	(35.000.000.000)	
Số dư đầu năm nay	35.000.000.000	57.191.658.118	165.480.595.689	257.672.253.807	
Lợi nhuận trong năm	-	-	122.587.862.173	122.587.862.173	
Trích quỹ	-	1.036.290.884	(1.347.178.149)	(310.887.265)	
Chia cổ tức (i)	-	-	(17.500.000.000)	(17.500.000.000)	
Phân chia lợi nhuận (ii)	-	-	(29.828.444.567)	(29.828.444.567)	
Số dư cuối năm nay	35.000.000.000	58.227.949.002	239.392.835.146	332.620.784.148	

- (i) Chia cổ tức năm 2015 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 7 năm 2016.
- (ii) Phân phối lợi nhuận kinh doanh bất động sản năm 2016 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 056/2015/BBTT/HICCC1-Á Âu ngày 22 tháng 8 năm 2014, Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 19/2015/HĐHT/HICCC1-Á Âu ngày 22 tháng 4 năm 2015 và Thỏa thuận hợp tác số 20/2015/BBTT/HICCC1-Á Âu ngày 24 tháng 4 năm 2015 ký giữa hai bên về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội.

Vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 35.000.000.000 VND chia thành 3.500.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Số vốn đã góp	
	VND	%	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	18.008.000.000	51,4%	18.008.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	12.352.000.000	35,3%	12.352.000.000	12.352.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	2.644.000.000	7,6%	2.644.000.000	9.865.000.000
Cổ đông khác	1.996.000.000	5,7%	1.996.000.000	12.783.000.000
	35.000.000.000	100%	35.000.000.000	35.000.000.000

Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 28 tháng 7 năm 2016, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt chia cổ tức năm 2015 với mức là 50% trên vốn điều lệ, tương đương 17,5 tỷ VND.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	542.792.919.628	23.988.405.074
Doanh thu cho thuê bất động sản	31.308.571.614	32.699.748.781
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.199.262.809	6.686.215.361
Doanh thu xây lắp	8.003.331.211	4.833.568.691
Doanh thu khác	227.747.209	3.049.954.463
	597.531.832.471	71.257.892.370
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	3.448.093.516	3.218.074.678

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	293.264.198.680	11.022.030.127
Giá vốn cho thuê bất động sản	9.191.590.227	14.561.903.756
Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.407.374.086	6.448.944.449
Giá vốn xây lắp	7.770.748.354	4.580.736.544
Dự phòng bảo hành công trình	27.112.525.553	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	948.787.553	-
Giá vốn khác	857.362.618	2.271.674.126
	350.552.587.071	38.885.289.002

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.050.712.895	13.279.566.539
Chi phí nhân công	20.552.146.389	13.868.681.902
Chi phí khấu hao	4.913.354.972	6.595.928.152
Chi phí mua ngoài	624.633.943.018	152.874.312.200
Chi phí khác bằng tiền	35.603.284.601	25.472.317.332
	703.753.441.875	212.090.806.125

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	6.191.608.036	3.681.509.571
Chi phí dịch vụ quản lý (i)	4.095.150.000	3.936.060.000
Khác	1.683.432.846	2.912.868.753
	11.970.190.882	10.530.438.324
Chi phí bán hàng		
Chi phí theo Hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	82.668.866.059	5.106.558.330
Khác	-	168.454.545
	82.668.866.059	5.275.012.875

- (i) Chi phí dịch vụ quản lý phản ánh phí dịch vụ quản lý và điều hành doanh nghiệp mà Công ty Cổ phần Eurowindow Holding cung cấp cho Công ty theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký ngày 02 tháng 01 năm 2015 giữa hai bên.
- (ii) Chi phí theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phản ánh chi phí hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 056/2015/BBTT/HICCC1-Á Âu ngày 22 tháng 8 năm 2014, Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 19/2015/HĐHT/HICCC1-Á Âu ngày 22 tháng 4 năm 2015 và Thỏa thuận hợp tác số 20/2015/BBTT/HICCC1-Á Âu ngày 24 tháng 4 năm 2015 giữa hai bên về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Theo điều khoản hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu sẽ chịu trách nhiệm bán căn hộ của các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C. Chi phí này bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu đã thuê công ty khác thực hiện, sau đó xuất hóa đơn lại cho Công ty.

27. LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập khác	4.582.033.540	1.756.604.598
Phạt vi phạm hợp đồng, thanh lý hợp đồng	1.615.335.064	1.191.533.017
Thu từ thanh lý tài sản	2.855.277.853	-
Khác	111.420.623	565.071.581
Chi phí khác	3.525.052.612	3.187.405.347
Phạt vi phạm hợp đồng, thanh lý hợp đồng	187.000.000	2.959.375.027
Nộp phạt thuế	3.276.581.288	-
Khác	61.471.324	228.030.320
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	1.056.980.928	(1.430.800.749)

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	154.181.099.386	14.905.956.176
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.837.461.000	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	5.622.547.680	5.744.258.980
Thu nhập chịu thuế	157.966.186.066	20.650.215.156
Thuế suất	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.593.237.213	4.543.047.334

00
TY
HỮU
TTE
AM
P. H

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	122.587.862.173	10.362.908.842
Điều chỉnh khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	310.887.265	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	122.276.974.908	10.362.908.842
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	3.500.000	3.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34.936	2.961

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	Công ty mẹ
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Eurowindow	Công ty cùng Tập đoàn
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	Cổ đông

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding		
Phí quản lý dự án	3.720.891.208	3.411.937.833
Phân chia lợi nhuận dự án CT2A	-	5.106.558.330
Phí quản lý doanh nghiệp	4.095.150.000	3.936.060.000
Tiền vay đã nhận	-	82.870.309.685
Tiền vay đã trả	-	105.567.097.266
Tiền cho vay	88.320.000.000	85.700.000.000
Tiền cho vay thu hồi	174.020.000.000	-
Lãi vay	809.166.535	3.020.933.460
Chia cổ tức	4.690.500.000	493.000.000
Lãi cho vay	809.166.535	19.044.444
Phí quản lý vốn tập trung	73.191.434	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	396.467.851	404.306.177
Chia cổ tức	6.176.000.000	12.352.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng		
Chia cổ tức	1.255.900.000	9.416.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.363.636	16.363.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.370.073.881	2.558.698.639
Công ty Cổ phần Eurowindow		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	665.188.148	238.706.226

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	661.898.210	661.907.448

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	755.940.219	1.462.072.654
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	77.252.189	19.044.444
Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam	88.820.965	109.832.394
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	146.920.036	969.083.325
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	187.927.309	125.264.569
Công ty Cổ phần Eurowindow	245.945.978	229.774.180
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	9.073.742	9.073.742
Phải thu về cho vay	-	85.700.000.000
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	-	85.700.000.000
Người mua trả tiền trước	10.523.469.337	13.506.849.472
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.024.399.400	1.024.399.400
Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam	5.748.542.621	5.936.185.712
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	3.393.972.316	6.189.709.360
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	356.555.000	356.555.000
Phải trả người bán	5.691.696.109	7.326.342.535
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	5.208.545.329	6.843.191.755
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	483.150.780	483.150.780
Trả trước cho người bán	2.569.688.054	2.491.851.122
Công ty Cổ phần Eurowindow	2.569.688.054	2.491.851.122
Phải trả khác	5.946.400.000	22.261.400.000
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	4.690.500.000	493.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	-	12.352.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	1.255.900.000	9.416.400.000



Hà Huy Chính
Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền
Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2017