CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội - Tháng 4 năm 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
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 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty Cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án cổ phần hóa tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 ngày 09/02/2006 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần 8 ngày 26 tháng 02 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại số 243A Đê La Thành - phường Láng Thượng, quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị	Ông Nguyễn Kim Thành	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 01/01/2017)
	Ông Trần Xuân Hùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm 12/9/2016; Miễn nhiệm 01/01/2017
	Ông Phạm Minh Ngọc	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 12/9/2016)
	Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12/9/2016)
	Ông Nguyễn Minh Cương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12/9/2016)
	Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Thành viên (Miễn nhiệm ngày12/9/2016)
	Ông Nguyễn Thanh Sơn	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 12/9/2016)
	Ông Nguyễn Song Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/9/2016)
	Ông Trần Văn Điệp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/9/2016)

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Xuân Hùng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2017)
	Ông Nguyễn Kim Thành	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/01/2017)
	Ông Phan Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Chuyển công tác ngày 01/11/2016)
	Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/11/2016)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 phán 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;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

Trần Xuân Hùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
T +84 (4) 3 783 2121
F +84 (4) 3 783 2122
E info@cpavietnam.vn
W www.cpavietnam.vn

Số: 498/2017/BCKT- BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, được lập ngày 27 tháng 4 năm 2017, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, 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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED
A member of *Members in principal cities throughout the world*

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT

Đinh Văn Thắng	**Nguyễn Thị Mai Hoa**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2015-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 16/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPAVIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens
Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2017

Mẫu B 01-DN

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

		MS	TM	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.084.271.008.544**	**1.228.120.484.395**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**71.242.036.279**	**27.784.568.158**
1.	Tiền	111		71.242.036.279	27.784.568.158
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**-**	**-**
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**473.154.701.898**	**571.986.980.658**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	384.989.309.679	491.962.931.742
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		19.354.763.243	18.874.491.573
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	77.207.053.834	63.170.438.033
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.4	(8.527.583.480)	(2.324.554.312)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		131.158.622	303.673.622
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**538.993.112.256**	**627.423.250.638**
1.	Hàng tồn kho	141	5.5	538.993.112.256	627.423.250.638
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**881.158.111**	**925.684.941**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	630.234.510	925.684.941
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	250.923.601	-
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**314.254.712.379**	**382.597.508.830**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**-**	**-**
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**63.276.802.995**	**71.465.442.398**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	38.052.416.373	45.272.955.840
	- Nguyên giá	*222*		*155.290.744.484*	*176.085.115.413*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(117.238.328.111)*	*(130.812.159.573)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.8	25.224.386.622	26.192.486.558
	- Nguyên giá	*228*		*31.979.197.900*	*31.979.197.900*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(6.754.811.278)*	*(5.786.711.342)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**5.9**	**130.474.983.789**	**138.955.237.623**
1.	Nguyên giá	231		184.722.542.467	184.722.542.467
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(54.247.558.678)	(45.767.304.844)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**77.965.427.545**	**87.085.887.179**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	77.965.427.545	87.085.887.179
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5.11**	**21.380.000.000**	**63.862.235.014**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		15.880.000.000	15.880.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	39.000.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.500.000.000	8.982.235.014
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**21.157.498.050**	**21.228.706.616**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	17.798.199.360	17.982.971.776
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.359.298.690	3.245.734.840
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		**270**		**1.398.525.720.923**	**1.610.717.993.225**

Mẫu B 01-DN

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

		MS	TM	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.169.198.499.670**	**1.375.665.407.261**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**969.204.862.131**	**1.109.624.058.523**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	418.494.794.798	506.370.904.046
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		89.228.507.058	80.803.841.011
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	25.901.024.955	51.237.428.526
4.	Phải trả người lao động	314		90.938.419.062	114.496.720.421
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	41.190.673.315	65.086.963.535
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	59.845.240.031	44.755.844.524
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	241.169.698.660	244.870.159.662
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.436.504.252	2.002.196.798
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**199.993.637.539**	**266.041.348.738**
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	176.416.510.555	194.818.213.305
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	23.577.126.984	71.223.135.433
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)**	**400**		**229.327.221.253**	**235.052.585.964**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.18**	**229.327.221.253**	**235.052.585.964**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		160.000.000.000	160.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*160.000.000.000*	*160.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		38.850.784.000	38.850.784.000
7.	Quỹ đầu tư phát triển	418		25.783.960.334	25.235.652.880
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.692.476.919	10.966.149.084
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*970.923.461*	*(523.101.084)*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*3.721.553.458*	*11.489.250.168*
II-	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**1.398.525.720.923**	**1.610.717.993.225**

Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Dung	Phùng Thị Hồng Nhung	Trần Xuân Hùng

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	654.109.213.322	981.851.203.575
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	1.911.069.461	2.128.671.064
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.19	652.198.143.861	979.722.532.511
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.20	627.258.501.362	922.387.003.638
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**24.939.642.499**	**57.335.528.873**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	30.919.922.835	4.355.528.149
7.	Chi phí tài chính	22	5.22	26.365.223.583	22.955.326.569
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*26.361.914.662*	*22.955.326.569*
9.	Chi phí bán hàng	25	5.23	-	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	31.673.757.371	23.305.523.198
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}**	**30**		**(2.179.415.620)**	**15.430.207.255**
12.	Thu nhập khác	31	5.24	8.426.802.329	4.418.061.504
13.	Chi phí khác	32	5.24	2.092.919.764	6.391.832.859
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**5.24**	**6.333.882.565**	**(1.973.771.355)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**4.154.466.945**	**13.456.435.900**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	546.477.337	1.092.504.482
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(113.563.850)	874.681.250
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**3.721.553.458**	**11.489.250.168**

Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Dung	Phùng Thị Hồng Nhung	Trần Xuân Hùng

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp trực tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	704.304.889.984	719.483.421.836
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(400.452.277.633)	(508.230.448.055)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(209.936.240.453)	(142.081.621.360)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(26.528.106.663)	(26.857.534.029)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(16.369.448.593)	(1.000.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	40.825.293.579	53.034.932.569
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(76.014.981.551)	(69.101.576.841)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**15.829.128.670**	**25.247.174.120**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(147.226.909)	(38.463.416.807)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	9.054.782.000	5.500.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	67.042.736.923	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.029.922.835	4.350.297.800
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**78.980.214.849**	**(34.107.619.007)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	342.381.354.573	324.078.924.174
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(393.727.824.050)	(290.489.615.547)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	(33.200.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.097.000)	(2.661.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(51.348.566.477)**	**386.647.127**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**	**43.460.777.042**	**(8.473.797.760)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**27.784.568.158**	36.253.760.264
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(3.308.921)	4.605.654
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**71.242.036.279**	**27.784.568.158**

Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Dung	Phùng Thị Hồng Nhung	Trần Xuân Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Mẫu B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án cổ phần hóa tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 ngày 09/02/2006 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần 8 ngày 26 tháng 02 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: số 243A Đê La Thành - phường Láng Thượng, quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội.

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

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 ngày 09/02/2006 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần 8 ngày 26 tháng 02 năm 2014.

Ngành nghề kinh doanh của công ty bao gồm:

- Xây dựng các loại, chi tiết: Sửa chữa phục hồi và phục chế các công trình di tích lịch sử; Xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, hạ tầng kỹ thuật, đường dây và trạm biến thế điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn, tổng thầu tư vấn, đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: lập và thẩm tra dự án đầu tư; Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án; Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm; Thiết kế lập tổng dự toán và thẩm tra thiết kế tổng dự toán, thiết kế quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khu chức năng đô thị, khu công nghiệp, kiểm định chất lượng công trình;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, chi tiết: Cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng cháy nổ, thang máy, sửa chữa xe máy thi công xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: Kinh doanh nhà hàng, buôn bán rượu, bia, nước giải khát, nước sạch (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chỉ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khi công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê nhà, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới;

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, chi tiết: bán buôn vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Trang trí nội, ngoại thất;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa;
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn quản lý dự án;
- Bán nuôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Bán buôn điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng cháy nổ, thang máy, sửa chữa xe máy thi công xây dựng, phương tiện vận tải;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du dịch: Đầu tư kinh doanh du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: Bán buôn hàng thủ công mỹ nghệ, hàng tiêu dùng.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình và Kinh doanh Bất động sản.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty Con				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	08%	Có quyền sửa điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	Có quyền sửa điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Thăng Long	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	Có quyền sửa điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5	Tp.Hồ Chí Minh	Đầu tư Xây dựng	30%	Có quyền sửa điều lệ

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,…): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2016.

(ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2016.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá – 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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 một 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

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

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

  Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

  Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

  Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

  Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ 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.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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, 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

  Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
- Bằng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)

b. Phương pháp khấu hao

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

	2016 Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 32
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.
Đối với tài sản cố định là giá trị thương hiệu lợi thế kinh doanh khi cổ phần hóa được phân bổ trong 10 năm kể từ thời điểm Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản 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 chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan 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.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:
- Trích trước chi phí lãi vay;
- Trích trước Chi phí các dự án theo suất đầu tư hoặc theo dự toán của các dự án kinh doanh bất động sản.
- ...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với Doanh thu bất động sản:

Doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Doanh nghiệp 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) Doanh nghiệp 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 doanh thu cung cấp dịch vụ

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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

(i) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu 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 kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.

- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

-Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

  Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt	1.280.286.662	1.625.126.021
Tiền gửi ngân hàng	69.961.749.617	26.159.442.137
Tổng	**71.242.036.279**	**27.784.568.158**

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	**384.989.309.679**	**491.962.931.742**
Bộ tư lệnh thủ đô Hà Nội	*3.613.929.000*	*50.409.359.000*
Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng	*23.235.800.390*	*45.267.831.089*
Cty CP ĐT PT Kỹ nghệ và XD Hoàng Mai	*21.914.313.361*	*42.558.415.361*
Phải thu khách hàng khác	*336.225.266.928*	*353.727.326.292*
Tổng	**384.989.309.679**	**491.962.931.742**

5.3 Phải thu ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**77.207.053.834**	**(4.071.786.579)**	**63.170.438.033**	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	1.055.670.000	-
- Tạm ứng	49.907.657.752	(1.756.195.249)	43.923.768.152	-
- Phải thu khác	27.299.396.082	-	18.190.999.881	-
Phải thu TGTT TSCĐ thuê tài chính	*194.656.718*	-	*310.797.284*	-
Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán (1)	*1.686.906.779*	-	*5.017.044.079*	-
Cổ tức	*291.600.000*	-	*2.069.999.999*	-
Phải thu phí dịch vụ tòa nhà 243A Đê La Thành (2)	*5.337.533.991*	-	*5.231.183.652*	-
Phải thu khác	*19.788.698.594*	(2.315.591.330)	*5.561.974.867*	
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**77.207.053.834**	**(4.071.786.579)**	**63.170.438.033**	-

(1): Khoản chi phí thi công của các công trình đã quyết toán hoàn thành vượt với tỷ lệ giao khoán của Công ty. Các chi phí này các xí nghiệp và chủ nhiệm công trình chịu trách nhiệm bồi hoàn (Khoản phải thu của Xí nghiệp 7).

(2): Công ty đang quyết toán doanh thu, chi phí dịch vụ tòa nhà 243A Đê La Thành với Ban quản lý tòa nhà. Số dư tại thời điểm 31/12/2016 là số tiền đã quyết toán doanh thu nhưng khách hàng chưa chuyển trả tiền cho Công ty.

5.4 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	4.455.796.901	-	2.324.554.312	-
Phải thu khác	2.315.591.330	-	-	-
Tạm ứng	1.756.195.249	-		

Trong đó:

	Trên 6 tháng	Từ 1 năm đến 2 năm	Từ 2 năm đến 3 năm	Trên 3 năm
Phải phu CT Thuỷ nguyên Hải phòng XN9				2.315.591.331
Các đối tượng khác				6.211.992.149
Tổng			-	**8.527.583.480**

5.5 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.014.933.822	-	1.252.856.610	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	131.312.000	-
Chi phí SX KDDD	454.072.018.921	-	490.389.539.111	-
Hàng hóa bất động sản	79.906.159.513	-	135.649.542.917	-
Tổng	**538.993.112.256**	**-**	**627.423.250.638**	**-**

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	**630.234.510**	**925.684.941**
Chi phí công cụ dụng cụ	630.234.510	452.083.941
Chi phí chờ phân bổ	-	473.601.000
Dài hạn	**17.798.199.360**	**17.982.971.776**
CCDC, dàn giáo xuất dùng có giá trị lớn	13.408.700.360	15.024.546.551
Chi phí sửa chữa văn phòng	897.433.720	1.346.150.579
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.501.030.655	1.215.170.217
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.991.034.625	397.104.429
	18.428.433.870	**18.908.656.717**

5.7 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2016	**38.910.499.913**	**123.340.949.929**	**12.808.908.716**	**1.024.756.855**	**176.085.115.413**
Tăng trong năm	**-**	**147.226.909**	**-**	**-**	**147.226.909**
Mua trong năm	-	147.226.909	-	-	147.226.909
Giảm trong năm	**-**	**19.052.897.356**	**1.844.621.975**	**44.078.507**	**20.941.597.838**
Thanh lý, nhượng bán	-	19.052.897.356	1.844.621.975	-	20.897.519.331
Phân loại lại	-	-	-	44.078.507	44.078.507
Số dư tại 31/12/2016	**38.910.499.913**	**104.435.279.482**	**10.964.286.741**	**980.678.348**	**155.290.744.484**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2016	**5.635.000.178**	**112.534.123.045**	**11.967.649.988**	**675,386.362**	**130.812.159.573**
Tăng trong năm	**1.205.515.984**	**5.521.646.392**	**606.240.000**	**34.364.000**	**7.367.766.376**
Khấu hao trong năm	1.205.515.984	5.521.646.392	606.240.000	34.364.000	7.367.766.376
Giảm trong năm	**-**	**19.052.897.356**	**1.844.621.975**	**44.078.507**	**20.941.597.838**
Thanh lý, nhượng bán	-	19.052.897.356	1.844.621.975	-	20.897.519.331
Phân loại lại				44.078.507	44.078.507
Số dư tại 31/12/2016	**6.840.516.162**	**99.002.872.081**	**10.729.268.013**	**665.671.855**	**117.238.328.111**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2016	**33.275.499.735**	**10.806.826.884**	**841.258.728**	**349.370.493**	**45.272.955.840**
Tại 31/12/2016	**32.069.983.751**	**5.432.407.401**	**235.018.728**	**315.006.493**	**38.052.416.373**

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 33.473.315.236

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 89.429.553.373

5.8 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2016	**30.979.197.900**	**1.000.000.000**	**31.979.197.900**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	**30.979.197.900**	**1.000.000.000**	**31.979.197.900**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2016	**4.786.711.342**	**1.000.000.000**	**5.786.711.342**
Tăng trong năm	**968.099.936**	-	**968.099.936**
Khấu hao trong năm	968.099.936	-	968.099.936
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	**5.754.811.278**	**1.000.000.000**	**6.754.811.278**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2016	**26.192.486.558**	-	**26.192.486.558**
Tại 31/12/2016	**25.224.386.622**	-	**25.224.386.622**

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay *25.224.386.622*

5.9 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**184.722.542.467**	-	-	**184.722.542.467**
- Nhà	184.722.542.467	-	-	184.722.542.467
Giá trị hao mòn lũy kế	**45.767.304.844**	**8.480.253.834**	-	**54.247.558.678**
- Nhà	45.767.304.844	8.480.253.834	-	54.247.558.678
Giá trị còn lại	**138.955.237.623**	-	-	**130.474.983.789**
- Nhà	138.955.237.623	-	-	130.474.983.789

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Văn phòng Công ty	**77.918.311.613**	**87.038.771.247**
Dự án tòa nhà đa năng Icon 4 - 243A Đê La Thành (1)	10.794.575.094	10.274.717.099
Dự án tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	-	80.189.566
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài (2)	67.123.736.519	62.011.607.888
Dự án Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp tại Đà Nẵng	-	14.672.256.694
Chi nhánh Đà Nẵng	**47.115.932**	**47.115.932**
Tổng	**77.965.427.545**	**87.085.887.179**

(1): Dự án tòa nhà đa năng ICON4 – 243A Đê La Thành.

- Địa điểm xây dựng: 243A Đê La Thành – Đống Đa – Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Làm trụ sở làm việc của Công ty; văn phòng cho thuê và nhà ở cho thuê;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 669.659.772.471 VNĐ;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Công ty; Vốn vay từ các nguồn vốn phù hợp với dự án; Vốn huy động của các tổ chức, cá nhân thuê văn phòng và căn hộ trả trước;
- Đến thời điểm hiện tại chưa có quyết toán dự án hoàn thành.

(2): Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2016			01/01/2016		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**15.880.000.000**		-	**15.880.000.000**		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8%	Có quyền sửa điều lệ	4.000.000.000		-	4.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30%	Có quyền sửa điều lệ	1.800.000.000		-	1.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	30%	Có quyền sửa điều lệ	9.000.000.000		-	9.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	30%	Có quyền sửa điều lệ	1.080.000.000		-	1.080.000.000		
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			-		-	**39.000.000.000**		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	30%	30%	-		-	39.000.000.000		-
Đầu tư dài hạn khác			**5.500.000.000**		-	**8.982.235.014**		-
Công ty Cổ phần SAHABAK (1)		5,50%	5.500.000.000		-	5.500.000.000		-
Đầu tư vào dự án biệt thự sân Golf Tam Đảo			-		-	3.482.235.014		-
Tổng			**21.380.000.000**	(*)	-	**63.862.235.014**	(*)	-

Trong điều lệ Các công ty con quy định Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được quyền sửa đổi điều lệ Công ty, do đó các Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng số 4.

(1): Theo công văn số 53/XD4-HĐQT ngày 08/9/2009 Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4 đồng ý tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần SAHABAK theo phương thức tham gia góp vốn thông qua Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Tỷ lệ góp vốn là 8% tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần SAHABAK tương ứng 8.000.000.000 VND, số vốn góp tại thời điểm 31/12/2015 là 5.500.000.000 đồng.

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.12 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**418.494.794.798**	**418.494.794.798**	**506.370.904.046**	**506.370.904.046**
Phải trả người bán	**418.494.794.798**	**418.494.794.798**	**506.370.904.046**	**506.370.904.046**
Các khách hàng khác	*418.494.794.798*	*418.494.794.798*	*506.370.904.046*	*506.370.904.046*
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**418.494.794.798**	**418.494.794.798**	**506.370.904.046**	**506.370.904.046**

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
Phải nộp	**51.237.428.526**	**39.993.009.532**	**65.329.413.103**	**25.901.024.955**
Thuế giá trị gia tăng	28.650.483.923	29.791.298.864	38.980.790.659	19.460.992.128
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.440.303.603	1.253.088.052	16.369.448.593	5.323.943.062
Phát sinh trong năm	*20.440.303.603*	*546.477.337*	*15.662.837.878*	*5.323.943.062*
Truy thu năm 2015		*706.610.715*	*706.610.715*	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.330.361.880	557.450.855	1.851.858.563	35.954.172
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	816.279.120	8.026.164.638	8.127.315.288	715.128.470
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	365.007.123	-	365.007.123
Phải thu	-	-	**250.923.601**	**250.923.601**
Thuế giá trị gia tăng	-	-	78.270.325	78.270.325
Thuế thu nhập cá nhân	-		172.653.276	172.653.276
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	**41.190.673.315**	**65.086.963.535**
Trích trước chi phí công trình	39.638.300.509	63.690.774.196
Chi phí lãi vay phải trả	974.872.806	1.396.189.339
Chi phí khác	577.500.000	
Dài hạn	-	-
Tổng	**41.190.673.315**	**65.086.963.535**

5.15 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	**59.845.240.031**	**44.755.844.524**
Kinh phí công đoàn	149.084.691	375.898.161
Bảo hiểm xã hội	11.093.887.895	9.323.729.832
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	48.602.267.445	35.056.216.531
Dài hạn	-	-
Tổng	**59.845.240.031**	**44.755.844.524**

(*) Trong đó

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Văn phòng Công ty	**48.602.267.445**	**35.056.216.531**
- Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	14.361.702.894	2.826.628.138
- Cổ tức Phải trả Cổ đông	734.577.553	734.577.553
- Phải trả tiền góp vốn dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài (1)	12.000.000.000	12.000.000.000
- Phải trả tiền góp vốn dự án tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội (2)	7.887.358.006	9.645.499.190
- Vay không tính lãi Công đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	948.219.000	948.219.000
- Tiền cam kết của gói thầu EX-17 Nhà điều hành trung tâm - Dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	24.150.000	4.000.000.000
- Phải trả tiền đặt cọc sửa chữa thuê văn phòng 243A Đê La Thành	1.603.161.159	1.603.161.159
- Phải trả khác	11.043.098.833	3.298.131.491
Tổng	**48.602.267.445**	**35.056.216.531**

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

- Tỷ lệ góp: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;

- Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

Đối với sản phẩm có thể phân chia được thì hai bên sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định chi tiết tại phụ lục về việc phân chia phần nhà ở cao tầng và đất ở thấp tầng:

+ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: 6.195,5 m2 đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B, HH-3 đất và nhà ở cao tầng;

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2.547,5 m2 diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao tầng;

5.15 Phải trả ngắn hạn khác (Tiếp theo)

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

+ Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;

+ Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.

- Chuyển nhượng vốn góp:

+ Không bên nào được chuyển giao, chuyển nhượng phần vốn góp mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên kia;

+ Nếu 1 trong 2 bên có nhu cầu chuyển nhượng vốn góp thì phải gửi văn bản theo bên kia để thông báo và bên còn lại được quyền ưu tiên nhận phần vốn góp đó. Trường hợp bên còn lại từ bỏ quyền nhận chuyển nhượng hoặc không có ý kiến trả lời bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thì bên có nhu cầu chuyển nhượng sẽ được chuyển nhượng cho bên thứ 3.

- Nguyên tắc tài chính:

+ Toàn bộ hoạt động tài chính thực hiện trong quá trình hợp tác đầu tư theo quy định của Hợp đồng này được hạch toán độc lập so với các hoạt động tài chính khác của hai bên và không được sử dụng vào bất cứ mục đích nào khác;

+ Hai bên cam kết chịu trách nhiệm về toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này theo tỷ lệ vốn góp tương ứng của mỗi bên theo quy định hợp đồng (70-30);

+ Việc giải ngân bất kỳ khoản tiền nào trong tài khoản để phục vụ Dự án phải được đại diện 2 bên chấp thuận và được thực hiện một cách minh bạch, rõ ràng, được hạch toán đầy đủ vào sổ sách kế toán tài chính theo đúng quy định của phụ lục;

+ Mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí cho Nhà nước (nếu có) phát sinh từ các hoạt động theo tỷ lệ vốn góp tương ứng và khoản lợi nhuận phân chia từ hoạt động hợp tác đầu tư theo Hợp đồng này;

+ Thống nhất là phần vốn còn thiếu để thực hiện Dự án (Chênh lệch thiếu giữa Tổng vốn đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt và Tổng vốn góp đầu tư của hai bên) sẽ được hai bên thống nhất huy động dưới các hình thức phù hợp.

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

- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội góp vốn đầu tư vào dự án xây dựng Tổ hợp nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343-345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 làm chủ đầu tư;
- Tỷ lệ vốn góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 74% và Tổng công ty Xây dựng Hà Nội góp 26%;
- Hiệu quả đầu tư của dự án: Theo tỷ lệ góp vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nhận 75% và tổng công ty Xây dựng Hà Nội nhận 26% sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí: Nộp tiền sử dụng đất, thuê đất, nộp thuế, chi phí đầu tư xây dựng công trình, trả tiền nợ vay, trả nợ lãi vay ngân hàng và các chi phí hợp lý khai thác được hai bên chấp thuận trong quá trình thực hiện dự án.

5.16 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Văn phòng Công ty	**176.416.510.555**	**194.818.213.305**
Văn phòng dự án 243A Đê La Thành	176.416.510.555	180.665.026.305
Dự án sân golf Tam Đảo	-	14.153.187.000
Tổng	**176.416.510.555**	**194.818.213.305**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

a. Vay	31/12/2016		Phát sinh trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**193.569.698.660**	**193.569.698.660**	**342.381.354.953**	**346.081.815.955**	**197.270.159.662**	**197.270.159.662**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1 (1)	59.684.985.149	59.684.985.149	119.815.351.885	147.549.716.824	87.419.350.088	87.419.350.088
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (2)	76.992.844.863	76.992.844.863	136.258.281.672	154.677.951.883	95.412.515.074	95.412.515.074
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Bắc Ninh (3)	19.999.917.648	19.999.917.648	63.264.572.396	43.264.654.748	-	-
Vay cán bộ công nhân viên công ty (4)	36.891.951.000	36.891.951.000	23.043.149.000	589.492.500	14.438.294.500	14.438.294.500
Nợ dài hạn đến hạn trả	**47.600.000.000**	**47.600.000.000**	**47.600.000.000**	**47.600.000.000**	**47.600.000.000**	**47.600.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (2)	47.600.000.000	47.600.000.000	47.600.000.000	47.600.000.000	47.600.000.000	47.600.000.000
Vay dài hạn	**23.577.126.984**	**23.577.126.984**	**-**	**47.646.008.449**	**71.223.135.433**	**71.223.135.433**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (5)	23.577.126.984	23.577.126.984	-	47.600.000.000	71.177.126.984	71.177.126.984
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ (6)	-	-	-	46.008.449	46.008.449	46.008.449
Tổng	**264.746.825.644**	**264.746.825.644**	**389.981.354.953**	**441.327.824.404**	**316.093.295.095**	**316.093.295.095**

(1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/913/HĐTDHM ngày 02/08/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức cấp tín dụng là 290.000.000.000 VNĐ bao gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 90.000.000.000 VNĐ, hạn mức bảo lãnh tối đa là 200.000.000.000 VNĐ với thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/07/2017 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên Vay. Lãi suất và thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo căn cứ theo các hợp đồng thế chấp tài sản còn hiệu lực.

(2): Hợp đồng tín dụng số 635/2016-HĐTDHM/NHCT124-PKHDNL-ICON4 ngày 22/12/2016 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức cho vay là 150.000.000.000 VNĐ, thời hạn duy trì hạn mức là đến hết ngày 25/11/2017 với lãi suất và thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ để phục vụ mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và chi trả lương cho cán bộ công nhân viên khối văn phòng. Tài sản đảm bảo căn cứ theo các hợp đồng thế chấp tài sản còn hiệu lực.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3): Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 25/2015/HĐHM-PN/SHB.111000 ngày 24/08/2015 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn -.Hà Nội - Chi nhánh Bắc Ninh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức tín dụng là 20.000.000.000VNĐ (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng) với thời hạn cấp tín dụng đến hết ngày 24/08/2016 để bổ sung vốn thi công công trình theo hợp đồng thi công xây dựng Công trình số 0619/2015/HĐXD/BH-ICON4. Mục đích sử dụng cụ thể của từng khoản vay cũng như lãi suất và thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0619/2015/HĐXD/BH-ICON4 ký ngày 19/06/2015 giữa Công ty CP Đầu tư phát triển Bắc Hà và Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, chi tiết về việc đảm bảo được thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp số 246/2015/TCQĐN/SHB.111000 và các phụ lục đính kèm theo đã ký giữa các Bên.

(4): Khoản vay với cán bộ công nhân viên trong Công ty, mục đích vay để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất tối đa bằng lãi suất cho vay bình quân quý của ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Ba Đình. Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp.

(5): Khoản vay với ngân hàng Công thương Việt Nam - chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng tín dụng số 01/2008/HĐTDDH ngày 08/12/2018 với số tiền vay là 250.492.000.000. Mục đích sử dụng khoản vay để thanh toán Chi phí xây lắp và các chi phí hợp lý khác thuộc Dự án tòa nhà đa năng Icon 4, thời hạn cho vay là 108 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất của khoản vay được xác định theo lãi suất ngân hàng của từng giấy nhân nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm các công trình xây dựng, các tài sản gắn liền với công trình xây dựng thuộc dự án tòa nhà Icon 4.

(6): Khoản vay với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ theo hợp đồng vay vốn ngày 06/02/2015, số tiền cho vay là 15.806.292.475 đồng, thời hạn cho vay từ ngày ký hợp đồng đế ngày 05/06/2015, lãi suất 0% nếu công ty trả lãi trước ngày 05/06/2015, lãi suất tính từ ngày 06/06/2015 là 9,5%. Hình thức đảm bảo khoản vay: không có tài sản thế chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.18 Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2015	**160.000.000.000**	**38.850.784.000**	**25.235.652.880**	**(523.101.033)**	**223.563.335.847**
Lỗ năm trước	-	-	-	11.489.250.168	11.489.250.168
Giảm khác	-	-	-	(51)	(51)
Số dư tại 31/12/2015	**160.000.000.000**	**38.850.784.000**	**25.235.652.880**	**10.966.149.084**	**235.052.585.964**
Số dư tại 01/01/2016	**160.000.000.000**	**38.850.784.000**	**25.235.652.880**	**10.966.149.084**	**235.052.585.964**
Lãi trong năm nay	-	-	-	3.721.553.458	3.721.553.458
Phạt truy thu thuế TNDN năm 2015 theo Biên bản KTNN	-	-	-	(706.610.715)	(706.610.715)
Trích lập các quỹ	-	-	548.307.454	(1.096.614.908)	(548.307.454)
Chia trả cổ tức		-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
Trả thù lao năm 2015	-	-	-	(192.000.000)	(192.000.000)
Số dư tại 31/12/2016	**160.000.000.000**	**38.850.784.000**	**25.783.960.334**	**4.692.476.919**	**229.327.221.253**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tổng Công ty xây dựng Hà Nội	41.375.000.000	41.375.000.000
Nguyễn Kim Thành	29.679.150.000	29.679.150.000
Vốn góp của đối tượng khác	88.945.850.000	88.945.850.000
Tổng	**160.000.000.000**	**160.000.000.000**

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	160.000.000.000	160.000.000.000
Cổ tức đã chia	8.000.000.000	-
Phân phối các quỹ	1.096.614.908	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**16.000.000**	**16.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**16.000.000**	**16.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**16.000.000**	**16.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.19 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	32.478.102.545	109.503.400.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ	112.978.047.273	84.587.692.834
Doanh thu hoạt động xây dựng	507.249.378.243	787.760.109.832
Doanh thu hoạt động khác	1.403.685.261	-
Tổng	**654.109.213.322**	**981.851.203.575**
	-	
Các khoản giảm trừ doanh thu	**1.911.069.461**	**2.128.671.064**
Giảm theo cắt giảm khối lượng	1.911.069.461	2.128.671.064
Doanh thu thuần		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	32.478.102.545	109.503.400.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ	112.978.047.273	84.587.692.834
Doanh thu hoạt động xây dựng	505.338.308.782	785.631.438.768
Doanh thu khác	1.403.685.261	-
Tổng	**652.198.143.861**	**979.722.532.511**

5.20 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	29.669.152.396	104.810.198.718
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	84.734.293.579	53.410.161.858
Giá vốn xây lắp	512.152.430.506	764.166.643.062
Giá vốn khác	702.624.881	-
Tổng	**627.258.501.362**	**922.387.003.638**

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	104.922.835	199.528.149
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	27.300.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.515.000.000	4.156.000.000
Tổng	**30.919.922.835**	**4.355.528.149**

5.22 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	26.361.914.662	22.955.326.569
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.308.921	-
Tổng	**26.365.223.583**	**22.955.326.569**

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí quản lý	**31.673.757.371**	**23.305.523.198**
Chi phí nhân viên quản lý	10.944.677.273	13.127.884.920
Chi phí vật liệu quản lý	333.692.211	500.432.470
Chi phí đồ dùng văn phòng	269.133.032	355.372.287
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.915.472.956	3.555.156.428
Thuế phí và lệ phí	574.357.453	288.375.488
Chi phí dự phòng	6.831.861.661	1.157.795.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.798.141.105	384.698.273
Chi phí bằng tiền khác	2.006.421.680	3.935.807.667
Tổng	**31.673.757.371**	**23.305.523.198**

5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập khác		
Cho thuê giáo	-	452.322.182
Thu nhập từ nhà hàng áp mái	-	2.356.229.313
Thu nhập từ thanh lý thiết bị, CCDC	5.850.927.273	1.028.320.000
Thu nhập từ thanh lý giàn giáo, CCDC, sắt phế liệu	2.499.680.000	-
Phí chuyển nhượng cổ phần	74.677.000	8.283.000
Thu nhập khác	1.518.056	572.907.009
Tổng	**8.426.802.329**	**4.418.061.504**
Chi phí khác		
Thanh lý thiết bị, công cụ dụng cụ	1.730.912.615	839.242.886
Chi phí nhà hàng áp mái	-	2.340.723.085
Chi phí khác	362.007.149	3.211.866.888
Tổng	**2.092.919.764**	**6.391.832.859**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**6.333.882.565**	**(1.973.771.355)**

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	546.477.337	1.092.504.482
Tổng	**546.477.337**	**1.092.504.482**

5.26 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	163.908.774.730	323.181.418.079
Chi phí nhân công	162.439.966.768	320.285.347.134
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.238.328.968	2.441.632.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.248.278.410	14.291.540.517
Thuế, phí và lệ phí	1.170.209.203	2.307.319.241
Chi phí dự phòng	6.831.861.661	13.470.485.295
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.481.616.632	198.121.128.094
Chi phí khác bằng tiền	18.923.271.433	37.311.301.402
Tổng	**462.242.307.805**	**911.410.171.777**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch các bên liên quan

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Ban Giám đốc và HĐQT	Thu nhập	1.712.347.900	1.919.597.689

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giao dịch bán			
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	Công ty mẹ	-	67.886.970.304
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty con	52.190.526.964	39.530.306.422
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.4	Công ty con	2.315.658.389	33.003.098.553
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	Công ty con	-	37.487.026.799
Giao dịch mua			
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty con	-	38.788.747.894
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.4	Công ty con	-	32.403.042.215
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	Công ty con	-	36.829.815.969

		Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Cổ tức nhận được			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty con	90.000.000	126.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân	Công ty con	320.000.000	400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Thăng Long	Công ty con	180.000.000	900.000.000

6.1 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư các bên liên quan		31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng	4.2	4.354.343.165	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân		347.801.561	772.333.101
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Thăng Long		249.241.094	-
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng	4.2	458.064.787	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân		4.516.148.740	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội		2.973.025.326	-
Phải thu khác			
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng	4.2	-	105.958.918
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng	4.4	-	2.070.000.000
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng	4.5	291.600.000	714.958.630
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân		-	-
Phải trả người bán			
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng	4.2	-	622.345.084
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Thăng Long		-	812.715.634
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng	4.5	1.564.538.060	1.064.538.060
Phải trả			
Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội		14.361.702.894	2.826.628.138

6.2 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Dung	Phùng Thị Hồng Nhung	Trần Xuân Hùng