

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

-----\*\*\*-----

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**HỢP NHẤT**

Quý I - Năm 2017

*Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2017*



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất gồm:	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	05
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	06 - 29

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.468.874.908.748</b>	<b>1.548.334.330.143</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>21.120.965.319</b>	<b>77.398.276.979</b>
111	1. Tiền		21.120.965.319	77.398.276.979
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>701.788.877.086</b>	<b>792.270.121.316</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	360.157.818.382	468.401.576.828
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	26.724.187.921	25.527.544.854
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	323.412.319.263	306.828.924.492
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(8.619.083.480)	(8.619.083.480)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý	8	113.635.000	131.158.622
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	9	<b>736.455.956.104</b>	<b>674.807.936.685</b>
141	1. Hàng tồn kho		736.455.956.104	674.807.936.685
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.509.110.239</b>	<b>3.857.995.163</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.119.098.993	2.894.245.720
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.030.840.477	690.298.036
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	359.170.769	273.451.407
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>324.214.779.548</b>	<b>327.404.090.479</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>82.484.703.736</b>	<b>84.098.979.705</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	49.044.482.114	50.658.758.083
222	- Nguyên giá		176.348.240.010	176.259.240.010
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(127.303.757.896)	(125.600.481.927)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	33.440.221.622	33.440.221.622
228	- Nguyên giá		40.195.032.900	40.195.032.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.754.811.278)	(6.754.811.278)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>136.449.161.527</b>	<b>136.449.161.527</b>
231	- Nguyên giá		190.696.720.205	190.696.720.205
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.247.558.678)	(54.247.558.678)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	14	<b>78.796.612.172</b>	<b>78.796.612.172</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		78.796.612.172	78.796.612.172
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	15	<b>5.500.000.000</b>	<b>5.500.000.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.500.000.000	5.500.000.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>20.984.302.113</b>	<b>22.559.337.075</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	17.625.003.423	19.200.038.385
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.359.298.690	3.359.298.690
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.793.089.688.296</b>	<b>1.875.738.420.622</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.474.306.916.318</b>	<b>1.557.508.535.889</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.267.543.292.139</b>	<b>1.357.514.898.350</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	484.549.969.505	528.217.180.147
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		148.121.860.660	127.618.047.725
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	33.915.739.460	37.816.205.464
314	4. Phải trả người lao động		71.810.921.502	94.602.333.708
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	41.975.593.651	52.668.887.178
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	235.754.269.043	241.128.277.174
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	247.847.899.989	271.805.728.625
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		850.245.206	850.245.206
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.716.793.123	2.807.993.123
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>206.763.624.179</b>	<b>199.993.637.539</b>
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	183.186.497.195	176.416.510.555
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	23.577.126.984	23.577.126.984
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>318.782.771.978</b>	<b>318.229.884.733</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>318.782.771.978</b>	<b>318.229.884.733</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		160.000.000.000	160.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		160.000.000.000	160.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		38.850.784.000	38.850.784.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		28.835.284.165	28.835.284.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.103.828.078	5.562.790.385
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.550.940.833	(1.619.077.288)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		552.887.245	7.181.867.673
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		84.992.875.735	84.981.026.183
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.793.089.688.296</b>	<b>1.875.738.420.622</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phùng Thị Hồng Nhung



Trần Xuân Hùng





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I - Năm 2017

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 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.

<b>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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
Xí nghiệp Thủ đô	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.

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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;

- 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;
- Hoang 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 buôn 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 lịch: 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.

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### **2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Riêng Báo cáo tài chính này của Công ty được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.



Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Các phương pháp kế toán khác khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

## 2.4. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

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

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.  
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

## 2.10. Tài sản cố định, Tài sản cố định vô hình, Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 32 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2016 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2016 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

#### 2.11. Chi phí trả trước

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

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

#### 2.12. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

#### 2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hoá kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

#### 2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

#### 2.16. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính 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 năm 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 năm.

#### 2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

#### 2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau

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

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

## 2.19. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu 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, 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 phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

#### **2.20. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

#### **2.21. Chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

#### **2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

##### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

#### **2.23. Các bên liên quan**

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	4.466.282.381	3.826.780.437
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.654.682.938	73.571.496.542
	<b>21.120.965.319</b>	<b>77.398.276.979</b>

### 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Bộ tư lệnh thủ đô Hà Nội	3.613.929.000	3.613.929.000
- Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng	23.235.800.390	23.235.800.390
- Công ty CP Đầu tư phát triển kỹ nghệ và XD Hoàng Mai	21.914.313.361	21.914.313.361
- Các khoản phải thu khách hàng khác	311.393.775.631	419.637.534.077
	<b>360.157.818.382</b>	<b>468.401.576.828</b>

### 5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>				
- Các đối tượng khác	26.724.187.921	-	25.527.544.854	-
	<b>26.724.187.921</b>	<b>-</b>	<b>25.527.544.854</b>	<b>-</b>

## 6. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	95.069.224.575	(1.756.195.249)	106.420.465.719	(1.756.195.249)
Phải thu khác	228.343.094.688	-	200.408.458.773	-
- <i>Phải thu TGTT TSCĐ thuê tài chính</i>	194.656.718	-	194.656.718	-
- <i>Phải thu Chi phí thi công vượt giao khoán</i>	1.686.906.779		1.686.906.779	
- <i>Cổ tức</i>	276.638.929		291.600.000	
- <i>Công nợ tạm ứng nhân viên nghỉ việc</i>	581.468.205		581.468.205	
- <i>Thuế Sử dụng đất của các căn hộ Từ Liêm Hà Nội</i>	170.503.964.227		170.503.964.227	
- <i>Phải thu khác</i>	55.099.459.830		27.149.862.844	
	<b>323.412.319.263</b>	<b>(1.756.195.249)</b>	<b>306.828.924.492</b>	<b>(1.756.195.249)</b>

## 7. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/03/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Thủy nguyên Hải phòng	2.315.591.331	-	2.315.591.331	-
Các đối tượng nợ phải thu khác	6.211.992.150	-	6.211.992.150	-
	<b>8.527.583.481</b>	<b>-</b>	<b>8.527.583.481</b>	<b>-</b>

## 8. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	31/03/2017		01/01/2017	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
		VND		VND
Hàng tồn kho	-	113.635.000	-	131.158.622
		<b>113.635.000</b>		<b>131.158.622</b>



**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.150.814.963	-	5.014.933.822	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	627.105.090.938	-	565.165.775.900	-
Hàng hoá	104.627.226.963	-	104.627.226.963	-
	<b>736.455.956.104</b>	<b>-</b>	<b>674.807.936.685</b>	<b>-</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.119.098.993	2.894.245.720
	<b>8.119.098.993</b>	<b>2.894.245.720</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- CCDC, dàn giáo xuất dùng có giá trị lớn	13.503.827.074	14.710.578.599
- Chi phí sửa chữa văn phòng	823.814.623	897.433.720
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.377.896.747	1.501.030.655
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.887.419.580	2.056.086.318
- Chi phí thuê kho	32.045.399	34.909.093
	<b>17.625.003.423</b>	<b>19.200.038.385</b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	47.751.656.209	111.023.254.328	16.295.933.925	1.188.395.548	176.259.240.010
- Mua trong năm	-	89.000.000	-	-	89.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>47.751.656.209</b>	<b>111.112.254.328</b>	<b>16.295.933.925</b>	<b>1.188.395.548</b>	<b>176.348.240.010</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	7.679.886.744	103.435.045.254	13.752.383.096	733.166.833	125.600.481.927
- Khấu hao trong năm	301.378.996	1.221.272.685	164.466.621	16.157.667	1.703.275.969
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.981.265.740</b>	<b>104.656.317.939</b>	<b>13.916.849.717</b>	<b>749.324.500</b>	<b>127.303.757.896</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	40.071.769.465	7.588.209.074	2.543.550.829	455.228.715	50.658.758.083
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>39.770.390.469</b>	<b>6.455.936.389</b>	<b>2.379.084.208</b>	<b>439.071.048</b>	<b>49.044.482.114</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 33.473.315.236 VND  
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 91.673.159.236 VND

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, Nhân hiệu hàng hóa	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	39.195.032.900	1.000.000.000	40.195.032.900
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.195.032.900</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>40.195.032.900</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	5.754.811.278	1.000.000.000	6.754.811.278
- Khấu hao trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.754.811.278</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>6.754.811.278</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	33.440.221.622	-	33.440.221.622
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>33.440.221.622</b>	<b>-</b>	<b>33.440.221.622</b>

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	190.696.720.205	190.696.720.205
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>190.696.720.205</b>	<b>190.696.720.205</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	54.247.558.678	54.247.558.678
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>54.247.558.678</b>	<b>54.247.558.678</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	136.449.161.527	136.449.161.527
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>136.449.161.527</b>	<b>136.449.161.527</b>

## 14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	78.796.612.172	78.796.612.172
- Dự án tòa nhà đa năng Icon 4 - 243A Đê La Thành (1)	10.794.575.094	10.794.575.094
- Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài (2)	67.123.736.519	67.123.736.519
- Chi nhánh Đà Nẵng	47.115.932	47.115.932
- Đầu tư xưởng gỗ Hưng Yên	831.184.627	831.184.627
	<b>78.796.612.172</b>	<b>78.796.612.172</b>

### (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.

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/03/2017		01/01/2017			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>5.500.000.000</b>	<b>5.500.000.000</b>	-	<b>5.500.000.000</b>	<b>5.500.000.000</b>	-
- Công ty cổ phần SAHABAK	5.500.000.000	5.500.000.000	-	5.500.000.000	5.500.000.000	-
	<b>5.500.000.000</b>	<b>5.500.000.000</b>	-	<b>5.500.000.000</b>	<b>5.500.000.000</b>	-

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.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/03/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>	<b>484.549.969.505</b>	<b>484.549.969.505</b>	<b>528.217.180.147</b>	<b>528.217.180.147</b>
- Phải trả cho các đối tượng khác	484.549.969.505	484.549.969.505	528.217.180.147	528.217.180.147
	<b>484.549.969.505</b>	<b>484.549.969.505</b>	<b>528.217.180.147</b>	<b>528.217.180.147</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	98.553.389	25.366.771.354	-	571.877.000	170.430.389	21.237.599.416
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.244.742	8.012.490.402	206.394.171	6.947.651	9.192.393	8.218.884.573
Thuế thu nhập cá nhân	172.653.276	139.422.947	22.142.835	894.711	173.547.987	141.591.875
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	715.128.470	-	-	-	715.128.470
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.582.392.291	13.000.000	19.000.000	6.000.000	3.602.535.126
	<b>273.451.407</b>	<b>37.816.205.464</b>	<b>241.537.006</b>	<b>598.719.362</b>	<b>359.170.769</b>	<b>33.915.739.460</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	477.692.916	991.511.132
- Trích trước chi phí công trình	41.497.900.735	51.099.876.046
- Trích trước giá vốn công trình theo dự toán	-	577.500.000
	<b>41.975.593.651</b>	<b>52.668.887.178</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	447.052.649	543.426.525
Bảo hiểm xã hội	13.502.282.942	11.592.814.771
Bảo hiểm y tế	30.857.501	30.857.501
Bảo hiểm thất nghiệp	17.700.742	17.700.742
Các khoản phải trả, phải nộp khác	222.047.975.209	228.943.477.635
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.118.004.098	1.118.004.098
- Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	7.966.715.578	14.361.702.894
- Phải trả tiền góp vốn dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài	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 Đới Cấn, Ba Đình, Hà Nội	7.887.358.006	7.887.358.006
- 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	24.150.000
- Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng 243A Đê La Thành	1.603.161.159	1.603.161.159
- Nguồn bù đắp quỹ khen thưởng phúc lợi chi vượt và nguồn bù đắp trả tiền chậm thuế	982.400.260	982.400.260
- Tiền sử dụng đất Dự án Từ Liêm - Hà Nội chưa nộp do vướng mắc thi công	170.503.964.227	170.503.964.227
- Phải trả các đối tượng khác	19.014.002.881	19.514.517.991
	<b>236.045.869.043</b>	<b>241.128.277.174</b>

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2017		Trong năm		31/03/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	224.205.728.625	224.205.728.625	81.338.282.644	(105.296.111.280)	200.247.899.989	200.247.899.989
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	47.600.000.000	47.600.000.000	-	-	47.600.000.000	47.600.000.000
	<u>271.805.728.625</u>	<u>271.805.728.625</u>	<u>81.338.282.644</u>	<u>(105.296.111.280)</u>	<u>247.847.899.989</u>	<u>247.847.899.989</u>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn	23.577.126.984	23.577.126.984	-	-	23.577.126.984	23.577.126.984
	<u>23.577.126.984</u>	<u>23.577.126.984</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.577.126.984</u>	<u>23.577.126.984</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(47.600.000.000)	(47.600.000.000)	-	-	(47.600.000.000)	(47.600.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>(24.022.873.016)</u>	<u>(24.022.873.016)</u>			<u>(24.022.873.016)</u>	<u>(24.022.873.016)</u>



**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

	<u>31/03/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
- Văn phòng dự án 243A Đê La Thành	183.186.497.195	176.416.510.555
	<u><b>183.186.497.195</b></u>	<u><b>176.416.510.555</b></u>

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	160.000.000.000	38.850.784.000	31.114.385.723	18.090.878.389	55.950.398.151	<b>304.006.446.263</b>	
Tăng vốn trong năm trước					30.000.000.000	30.000.000.000	
Lãi/Lỗ trong năm trước				3.966.607.334	2.930.549.462	6.897.156.796	
Chia cổ tức				(8.000.000.000)	(1.910.000.000)	(9.910.000.000)	
Trích lập các quỹ			631.851.930	(631.851.930)	-	-	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(677.249.784)		(677.249.784)	
Thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết			(2.910.953.488)	(5.755.582.517)		(8.666.536.005)	
Trả thù lao của Hội đồng quản trị				(235.452.095)		(235.452.095)	
Giảm khác				(37.500.000)		(37.500.000)	
Do điều chỉnh hồi tố lợi nhuận năm trước				(1.157.059.012)		(1.157.059.012)	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát giảm trong năm					(1.989.921.430)	(1.989.921.430)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>38.850.784.000</b>	<b>28.835.284.165</b>	<b>5.562.790.385</b>	<b>84.981.026.183</b>	<b>318.229.884.733</b>	
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	160.000.000.000	38.850.784.000	28.835.284.165	5.562.790.385	84.981.026.183	318.229.884.733	
Lãi/Lỗ trong kỳ này	-	-	-	541.037.693	-	541.037.693	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng trong năm	-	-	-	-	11.849.552	11.849.552	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>38.850.784.000</b>	<b>28.835.284.165</b>	<b>6.103.828.078</b>	<b>84.992.875.735</b>	<b>318.782.771.978</b>	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2017	Tỷ lệ	01/01/2017	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Tổng công ty xây dựng Hà Nội	41.375.000.000	25,86%	41.375.000.000	25,86%
- Nguyễn Kim Thành	29.679.150.000	18,55%	29.679.150.000	18,55%
- Các cổ đông khác	88.945.850.000	55,59%	88.945.850.000	55,59%
<b>Cộng</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Quý I - 2017	Quý I - 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu quý</i>	<i>160.000.000.000</i>	<i>160.000.000.000</i>
- <i>Vốn góp cuối quý</i>	<i>160.000.000.000</i>	<i>160.000.000.000</i>

d) Cổ phiếu

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.000.000	16.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>16.000.000</i>	<i>16.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>16.000.000</i>	<i>16.000.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

e) Các quỹ của Tổng công ty

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	28.835.284.165	28.835.284.165
	<b>28.835.284.165</b>	<b>28.835.284.165</b>

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

	Quý I - 2017
	VND
Doanh thu xây dựng	30.993.341.093
Doanh thu dịch vụ đã cung cấp	10.724.702.440
	<b>41.718.043.533</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý I - 2017
	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	29.770.432.961
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.386.343.212
	<b><u>34.156.776.173</u></b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý I - 2017
	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.169.435
	<b><u>32.169.435</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I - 2017
	VND
Lãi tiền vay	1.664.366.910
	<b><u>1.664.366.910</u></b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý I - 2017
	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	252.871.947
Chi phí nhân công	2.439.112.688
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	236.068.406
Chi phí khấu hao tài sản cố định	493.105.951
Thuế, phí và lệ phí	325.059.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	487.249.404
Chi phí khác bằng tiền	507.977.300
	<b><u>4.741.445.029</u></b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý I - 2017
	VND
Các khoản bị phạt	272.689.440
Các khoản khác	155.654.000
	<u>428.343.440</u>

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý I - 2017
	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	759.281.416
Các khoản điều chỉnh tăng	272.689.439
- Các khoản tiền phạt	272.689.439
Các khoản điều chỉnh giảm	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.031.970.855
Thuế suất thuế TNDN	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<u><u>206.394.171</u></u>

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý I - 2017
	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	541.037.693
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	541.037.693
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	16.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u><u>34</u></u>

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm kế toán với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số ...)

Số dư tại ngày kết thúc năm kế toán:

	Mối quan hệ	31/03/2017	01/01/2017
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	Công ty mẹ	2.973.025.326	2.973.025.326
<b>Phải trả khác</b>			
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	Công ty mẹ	7.966.715.578	14.361.702.894

