

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 45
Bảng cân đối kế toán	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

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 sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 06/01/2017.

Trụ sở chính của Công ty tại: 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

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

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

Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 07/07/2017 và miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 07/07/2017)
Ông Nguyễn Kim Thành	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2017 và miễn nhiệm ngày 07/07/2017)
Ông Trần Xuân Hùng	Thành viên	(Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 01/01/2017 và bổ nhiệm Thành viên HĐQT ngày 01/01/2017)
Ông Nguyễn Kim Thành	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 07/07/2017)
Ông Nguyễn Song Hà	Thành viên	
Ông Trần Văn Điệp	Thành viên	

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

Ông 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 Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Tính	Trưởng Ban	(Bổ nhiệm ngày 15/08/2017 và miễn nhiệm chức vụ thành viên BKS ngày 15/08/2017)
Ông Ngô Xuân Vinh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15/08/2017 và miễn nhiệm chức vụ Trưởng ban KS ngày 15/08/2017)
Bà Vũ Kim Huế	Thành viên	

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Xuân Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 được lập ngày 09 tháng 04 năm 2018, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm 01/01/2017 và 31/12/2017, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ biên bản đối chiếu công nợ về các khoản phải thu với tỷ lệ lần lượt là 33,14% và 20,24%, các khoản phải trả với tỷ lệ lần lượt là 34,36% và 28,56%. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0659-2018-002-1
Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

Trần Thị Mai Hương
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0593 -2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		895.889.351.679	1.084.271.008.544
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	35.568.605.884	71.242.036.279
111	1. Tiền		25.168.605.884	71.242.036.279
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.400.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		463.859.340.187	473.154.701.898
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	373.931.663.388	402.017.794.020
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	31.645.777.615	19.354.763.243
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	66.805.903.251	60.022.833.971
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.638.383.211)	(8.527.583.480)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý	7	114.379.144	286.894.144
140	III. Hàng tồn kho	9	395.734.343.174	538.993.112.256
141	1. Hàng tồn kho		395.734.343.174	538.993.112.256
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		727.062.434	881.158.111
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	573.619.690	630.234.510
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	153.442.744	250.923.601

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		475.112.963.280	314.254.712.379
220	I. Tài sản cố định		167.052.946.751	63.276.802.995
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	144.968.794.005	38.052.416.373
222	- Nguyên giá		274.765.117.159	155.290.744.484
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(129.796.323.154)	(117.238.328.111)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	22.084.152.746	25.224.386.622
228	- Nguyên giá		28.062.691.744	31.979.197.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.978.538.998)	(6.754.811.278)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	192.226.005.664	130.474.983.789
231	- Nguyên giá		224.354.802.249	156.143.542.853
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(32.128.796.585)	(25.668.559.064)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		81.091.784.693	77.965.427.545
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	81.091.784.693	77.965.427.545
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	15	21.195.175.390	21.380.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		11.880.000.000	11.880.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.500.000.000	9.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(184.824.610)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		13.547.050.782	21.157.498.050
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.674.228.282	17.798.199.360
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	2.872.822.500	3.359.298.690
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.371.002.314.959	1.398.525.720.923

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.145.608.351.910	1.173.255.871.385
310	I. Nợ ngắn hạn		977.691.447.410	979.532.649.446
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	433.074.963.399	418.494.794.798
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	84.685.092.187	89.228.507.058
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	29.812.081.524	25.901.024.955
314	4. Phải trả người lao động		76.347.010.243	90.938.419.062
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	61.618.308.818	41.190.673.315
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	6.696.562.500	6.696.562.500
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	51.023.037.533	51.976.464.846
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	232.452.551.954	252.669.698.660
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.981.839.252	2.436.504.252
330	II. Nợ dài hạn		167.916.904.500	193.723.221.939
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	167.414.062.500	169.719.948.055
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	502.842.000	426.146.900
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	-	23.577.126.984
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		225.393.963.049	225.269.849.538
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	225.393.963.049	225.269.849.538
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		25.969.960.334	25.783.960.334
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		573.218.715	635.105.204
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		128.105.204	(3.086.448.254)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		445.113.511	3.721.553.458
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.371.002.314.959	1.398.525.720.923


Vũ Thị Dung
Người lập biểu


Phùng Thị Hồng Nhung
Kế toán trưởng




Trần Xuân Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	653.354.570.192	652.198.143.861
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		653.354.570.192	652.198.143.861
11	3. Giá vốn hàng bán	26	606.192.510.711	638.533.815.200
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		47.162.059.481	13.664.328.661
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	179.593.364	30.919.922.835
22	6. Chi phí tài chính	28	13.806.450.245	26.365.223.583
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		13.621.625.635	26.361.914.662
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	20.726.461.383	20.398.443.533
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.808.741.217	(2.179.415.620)
31	9. Thu nhập khác	30	206.418.279	8.426.802.329
32	10. Chi phí khác	31	9.837.351.499	2.092.919.764
40	11. Lợi nhuận khác		(9.630.933.220)	6.333.882.565
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.177.807.997	4.154.466.945
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	2.261.483.511	546.477.337
52	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	471.210.975	(113.563.850)
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		445.113.511	3.721.553.458
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	28	233



Vũ Thị Dung
Người lập biểu



Phùng Thị Hồng Nhung
Kế toán trưởng



Trần Xuân Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		3.177.807.997	4.154.466.945
	2. Điều chỉnh cho các khoản		33.948.965.161	19.093.282.555
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		20.379.490.368	16.816.120.146
03	- Các khoản dự phòng		295.624.341	6.831.861.661
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(347.775.183)	(30.919.922.835)
06	- Chi phí lãi vay		13.621.625.635	26.361.914.662
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		37.126.773.158	23.247.749.500
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		9.384.254.719	92.378.325.991
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.090.762.982)	88.430.138.382
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(19.936.479.617)	(140.017.068.520)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		7.180.585.898	480.222.847
14	- Tiền lãi vay đã trả		(13.411.330.406)	(26.528.106.663)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.360.229.707)	(16.369.448.593)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(640.665.000)	(5.792.684.274)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		16.252.146.063	15.829.128.670
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(8.336.216.205)	(147.226.909)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		168.181.819	9.054.782.000
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	67.042.736.923
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		92.646.697	3.029.922.835
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(8.075.387.689)	78.980.214.849
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		284.091.536.332	342.381.354.573
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(327.885.810.022)	(393.727.824.050)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(55.915.079)	(2.097.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(43.850.188.769)	(51.348.566.477)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN

Năm 2017
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(35.673.430.395)	43.460.777.042
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		71.242.036.279	27.784.568.158
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(3.308.921)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>35.568.605.884</u>	<u>71.242.036.279</u>

Vũ Thị Dung
Người lập biểu

Phùng Thị Hồng Nhung
Kế toán trưởng



Trần Xuân Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 06/01/2017.

Trụ sở chính của Công ty tại: 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 VND (Một trăm sáu mươi tỷ đồng). Tương đương với 16.000.000 cổ phiếu. Mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu.

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, cho thuê văn phòng.

Ngành nghề kinh doanh

Trong kỳ hoạt động chính của Công ty 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, bu 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;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê nhà, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới;
- 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 tư vấn quản lý: Tư vấn quản lý dự án.

- Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng số 3 ^[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 ^[1]	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng số 8 ^[1]	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 ^[1]	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 ^[1]	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng Thủ Đô	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình

^[1] Các đơn vị trực thuộc trên đang trong quá trình giải thể.

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.

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 và 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.

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 giữa niên độ 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

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

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

Trong báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. 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 cụ thể 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 kỳ kế toán 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 ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá 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 được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 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 góp vốn vào các 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.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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 giữa niên độ 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 đích danh.

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

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

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

2.10. Tài sản cố định và 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 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	06 - 32 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	32 năm
- Lợi thế kinh doanh	10 năm

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp, kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

- Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC
- Sau khi tài sản hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Đối với các sản phẩm có thể phân chia theo thỏa thuận sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định, đồng thời từng bên sẽ phản ánh giá trị sản phẩm phân chia tại sổ sách của công ty khi dự án hoàn thành. Đối với các sản phẩm không phân chia được, theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên thực hiện chuyển nhượng cho nhau hoặc cùng nhau kinh doanh dưới dạng tài sản đồng kiểm soát và cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Vay và Chi phí đi vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

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

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: Chi phí công trình và các chi phí khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được 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. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán.

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.

2.17. 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).

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. 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 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 và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18. Doanh thu

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.

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 hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng 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.

2.19. 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.

2.20. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21. 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế.

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 kỳ kế toán.

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

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

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

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

2.22. 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 các doanh nghiệp này.

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, 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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	2.514.885.398	1.280.286.662
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.653.720.486	69.961.749.617
Các khoản tương đương tiền ^[1]	10.400.000.000	-
	35.568.605.884	71.242.036.279

[1] Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 10.400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 với lãi suất 4,8%/năm.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội	2.524.333.788	3.613.929.000
- Ban Quản lý các Dự án Đầu tư xây dựng	1.430.195.262	23.235.800.390
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kỹ nghệ và Xây dựng Hoàng Mai	21.914.313.361	21.914.313.361
- Công ty Cổ phần VTS	25.018.800.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	323.044.020.977	353.253.751.269
	373.931.663.388	402.017.794.020
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	12.286.683.460	93.581.608.334

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	16.081.313.678	-	4.354.343.165	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	15.564.463.937	-	15.000.420.078	-
	31.645.777.615	-	19.354.763.243	-

6. PHẢI THUNGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	55.946.091.636	-	38.797.443.957	-
Ký cược, ký quỹ	33.500.000	-	-	-
Phải thu NLĐ tiền Bảo hiểm	285.350.723	-	122.010.037	-
Phải thu NLĐ tiền thuế TNCN	416.066.518	-	293.039.718	-
Phải thu khác	10.124.894.374	(4.071.786.579)	20.810.340.259	(4.071.786.579)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	291.600.000	-	291.600.000	-
- Dự thu lãi tiền gửi	86.946.667	-	-	-
- Phải thu thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	-	-	194.656.718	-
- Thuế GTGT tương ứng công nợ chưa thanh toán	262.692.361	-	81.708.281	-
- Phải thu tổ đội vượt khoán ^[1]	6.973.699.815	(4.071.786.579)	7.260.075.270	(4.071.786.579)
- Ban Quản lý tòa nhà 243 Đê La Thành	1.211.907.754	-	1.700.920.151	-
- Tiền phụ phí phải thu các Công ty liên kết	487.286.640	-	519.850.276	-
- Các khoản phải thu khác	810.761.137	-	10.761.529.563	-
	66.805.903.251	(4.071.786.579)	60.022.833.971	(4.071.786.579)

[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.

7. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2017	01/01/2017
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Hàng tồn kho	114.379.144	286.894.144
	114.379.144	286.894.144

8. NỢ XẤU

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Cục dự trữ quốc gia	2.315.591.330	-	2.315.591.330	-
Xí nghiệp Nghĩa Bình - Hợp đồng Thâm	693.814.190	-	693.814.190	-
Bệnh viện Phú Thọ	564.500.000	-	564.500.000	-
Dược phẩm Phú Thọ	238.424.000	-	238.424.000	-
Chi cục Thuế Huyện Kim Động - Tỉnh Hưng Yên	-	-	307.574.000	-
Các khoản nợ xấu khác	4.826.053.691	-	4.407.679.960	-
	8.638.383.211	-	8.527.583.480	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.184.416.783	-	5.014.933.822	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^[1]	354.969.444.547	-	454.072.018.921	-
Hàng hoá ^[2]	39.580.481.844	-	79.906.159.513	-
	395.734.343.174	-	538.993.112.256	-

^[1] Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
- Công trình tòa nhà Park 7 Times City	33.608.393.540	19.483.020.467
- Công trình 22 Hùng Vương	25.170.536.193	25.170.536.193
- Công trình CT1 - Hoàng Cầu	18.468.586.745	26.117.106.955
- Công trình 33 căn Bitexco	18.820.495.293	18.935.105.488
- Gói thầu 35 tầng - Dự án Smile Building	5.898.714.818	-
- Công trình VINACOMIN Quảng Ninh	9.357.680.544	5.673.668.929
- Công trình Gamuda	179.446.595	7.224.638.558
- Công trình Khu tái định cư Xuân La	5.584.827.805	11.914.068.208
- Công trình Khu đô thị mới Nghĩa Đô	16.487.231.077	15.903.911.155
- Công trình dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành ^[3]	11.599.170.479	149.050.011.659
- Công trình khác	209.794.361.458	174.599.951.309
	354.969.444.547	454.072.018.921

^[2] Hàng hóa bất động sản đầu tư là Dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành với giá trị 39.580.481.844 VND được Công ty kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang căn cứ theo suất đầu tư của Dự án và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32 ngày 29/12/2017. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 14).

^[3] Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành là phần chi phí do công ty tự thực hiện. Phần chi phí còn lại sẽ được quyết toán khi toàn bộ Dự án được quyết toán dự án hoàn thành. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 14).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	24.000.000	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	549.619.690	630.234.510
	573.619.690	630.234.510
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.777.185.361	13.721.310.743
- Chi phí sửa chữa văn phòng	687.532.942	1.345.915.883
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	2.209.509.979	2.392.304.734
- Các khoản khác	-	338.668.000
	10.674.228.282	17.798.199.360

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	30.979.197.900	1.000.000.000	31.979.197.900
- Giảm TSCĐ theo quyết toán	(2.314.658.072)	-	(2.314.658.072)
- Thanh lý, nhượng bán	(1.601.848.084)	-	(1.601.848.084)
Số dư cuối năm	27.062.691.744	1.000.000.000	28.062.691.744
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	5.754.811.278	1.000.000.000	6.754.811.278
- Khấu hao trong năm	825.575.804	-	825.575.804
- Thanh lý, nhượng bán	(1.601.848.084)	-	(1.601.848.084)
Số dư cuối năm	4.978.538.998	1.000.000.000	5.978.538.998
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	25.224.386.622	-	25.224.386.622
Tại ngày cuối năm	22.084.152.746	-	22.084.152.746

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 92.063.727.217 VND.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất tại Dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành với giá trị 27.062.691.744 VND được Công ty điều chỉnh giảm căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32 ngày 29/12/2017. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 14).

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	38.910.499.913	104.435.279.482	10.964.286.741	980.678.348	155.290.744.484					
- Mua trong năm	-	1.005.000.000	-	-	1.005.000.000					
- Tăng TSCĐ theo quyết toán	54.277.757.477	64.727.297.198	-	-	119.005.054.675					
- Tăng do phân loại lại	-	101.250.461	-	-	101.250.461					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(535.682.000)	-	(535.682.000)					
- Giảm do phân loại lại	-	-	-	(101.250.461)	(101.250.461)					
Số dư cuối năm	93.188.257.390	170.268.827.141	10.428.604.741	879.427.887	274.765.117.159					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	6.840.516.162	99.002.872.081	10.729.268.013	665.671.855	117.238.328.111					
- Khấu hao trong năm	2.828.373.607	9.995.920.708	235.018.728	34.364.000	13.093.677.043					
- Tăng do phân loại lại	-	-	-	115.021.650	115.021.650					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(535.682.000)	-	(535.682.000)					
- Giảm do phân loại lại	-	(115.021.650)	-	-	(115.021.650)					
Số dư cuối năm	9.668.889.769	108.883.771.139	10.428.604.741	815.057.505	129.796.323.154					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	32.069.983.751	5.432.407.401	235.018.728	315.006.493	38.052.416.373					
Tại ngày cuối năm	83.519.367.621	61.385.056.002	-	64.370.382	144.968.794.005					

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 24.162.412.215 VND;

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 92.063.727.217 VND.

Tài sản cố định hữu hình hình thành từ Dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành với tổng giá trị 181.272.672.800 VND được Công ty kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang căn cứ theo suất đầu tư của Dự án và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32 ngày 29/12/2017. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 14).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	156.143.542.853	156.143.542.853
- Tăng TSCĐ theo quyết toán	68.211.259.396	68.211.259.396
Số dư cuối năm	224.354.802.249	224.354.802.249
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	25.668.559.064	25.668.559.064
- Khấu hao trong năm	6.460.237.521	6.460.237.521
Số dư cuối năm	32.128.796.585	32.128.796.585
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	130.474.983.789	130.474.983.789
Tại ngày cuối năm	192.226.005.664	192.226.005.664

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 192.226.005.664 VND.

Bất động sản đầu tư là Dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành, Công ty ghi nhận nguyên giá kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền là 224.354.802.249 VND căn cứ theo suất đầu tư của dự án và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32 ngày 29/12/2017. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 14).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Dự án tòa nhà đa năng ICON4 - 243A Đê La Thành ^[1]	7.709.470.553	10.794.575.094
- Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài ^[2]	73.335.198.208	67.123.736.519
- Công trình tại Chi nhánh Đà Nẵng	47.115.932	47.115.932
	81.091.784.693	77.965.427.545

Thông tin chi tiết về các dự án tại ngày 31/12/2017 như sau:

^[1] Dự án Tòa nhà đa năng ICON4 - 243A Đê La Thành:

- Địa điểm xây dựng: 243A Đê La Thành - Quận Đống Đa - thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Làm trụ sở làm việc của Công ty, văn phòng cho thuê và bán Bất động sản;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 669.659.772.471 VND;
- Tổng giá trị quyết toán dự kiến: 621.996.120.090 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Công ty; Vốn vay từ các nguồn vốn phù hợp với dự án, vốn huy động của các tổ chức, nhà đầu tư tham gia dự án, các tổ chức, cá nhân thuê văn phòng và căn hộ trả trước;
- Tính đến thời điểm 31/12/2017, Công ty đã ghi nhận kết chuyển phần giá trị xây lắp tăng tài sản cố định hữu hình số tiền 181.272.672.800 VND tương ứng với diện tích Công ty sử dụng, tăng giá trị quyền sử dụng đất ghi nhận trên tài sản cố định vô hình số tiền 27.062.691.744 VND, tăng bất động sản đầu tư 224.354.802.249 VND, tăng hàng hóa bất động sản đối với diện tích để bán số tiền 39.580.481.844 VND, kết chuyển giá vốn đối với diện tích đã chuyển nhượng 149.725.471.453 VND. Các giá trị này được kết chuyển căn cứ theo Nghị quyết

Hội đồng Quản trị số 32 ngày 29/12/2017. Công tác quyết toán vốn đầu tư của Dự án này chưa được hoàn thành, do đó giá trị các hạng mục đã tạm ghi tăng và các khoản mục khác có liên quan có thể được điều chỉnh sau khi công tác quyết toán được hoàn thành. Số dư còn lại của công trình với tổng số tiền 19.308.641.032 VND đang được ghi nhận trên các khoản mục: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền 7.709.470.553 VND, Hàng tồn kho với số tiền 11.599.170.479 VND. Đồng thời, giá trị chi phí công trình chưa tập hợp được chứng từ đang được Công ty ghi nhận trên khoản mục Chi phí phải trả với số tiền 11.876.385.379 VND căn cứ vào suất đầu tư của Dự án. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh các số liệu trên sau khi công tác quyết toán toàn bộ Dự án được hoàn thành. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 9, 11, 12, 13, 19).

^[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;
- Thời gian kết thúc: năm 2020;
- Theo quyết định số Quyết định số 2729/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 11/05/2017, tổng vốn đầu tư điều chỉnh của dự án là 2.109.520.000.000 VND;
- 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 (Xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	11.880.000.000	(184.824.610)	11.880.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	1.800.000.000	(184.824.610)	1.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 Thăng Long	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
Các khoản đầu tư khác	9.500.000.000	-	9.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 - Vạn Xuân	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần SAHABAK ^[1]	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
	21.380.000.000	(184.824.610)	21.380.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

^[1] Theo công văn số 53/XD4-HĐQT ngày 08/09/2009 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 thực góp tại thời điểm 31/12/2017 là 5.500.000.000 VND.

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	30%	30%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Thăng Long	Hà Nội	30%	30%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5	Hồ Chí Minh	30%	30%	Đầu tư xây dựng

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 - Vạn Xuân	Hà Nội	8%	8%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần SAHABAK	Bắc Kạn	5%	5%	Chế biến gỗ

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Eurowindow	6.036.558.214	6.036.558.214	7.705.129.161	7.705.129.161
- Công ty Cổ phần OKI Việt Nam	3.455.177.000	3.455.177.000	3.455.177.000	3.455.177.000
- Công ty Cổ phần TID	6.654.850.046	6.654.850.046	6.654.850.046	6.654.850.046
- Công ty TNHH Minh Tâm	2.735.835.100	2.735.835.100	4.436.821.100	4.436.821.100
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	764.538.060	764.538.060	1.564.538.060	1.564.538.060
- Công ty TNHH MTV Thương mại & Dịch vụ Miền Tây	8.858.991.748	8.858.991.748	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	404.569.013.231	404.569.013.231	394.678.279.431	394.678.279.431
	433.074.963.399	433.074.963.399	418.494.794.798	418.494.794.798
	1.727.136.504	1.727.136.504	1.564.538.060	1.564.538.060

b) Phải trả người bán là các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	93.453.671	-	-	-
- Công ty Cổ phần An ninh Công nghệ cao - CNC	19.299.593.000	-	-	-
- Tổng công ty xây dựng Hà Nội	6.856.221.020	-	3.551.940.912	14.291.153.800
- Tập đoàn than khoáng sản công nghiệp Việt Nam	-	-	-	71.385.412.346
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	58.435.824.496	-	-	-
	84.685.092.187	84.685.092.187	89.228.507.058	89.228.507.058

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	78.270.325	19.460.992.128	26.348.225.859	22.812.384.712	-	22.918.562.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.323.943.062	2.261.483.511	1.360.229.707	-	6.225.196.866
Thuế thu nhập cá nhân	172.653.276	35.954.172	320.598.209	337.341.849	153.442.744	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	715.128.470	286.460.080	698.273.965	-	303.314.585
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	365.007.123	8.733.652.202	8.733.652.202	-	365.007.123
	250.923.601	25.901.024.955	37.954.419.861	33.945.882.435	153.442.744	29.812.081.524

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	954.971.123	921.867.806
- Trích trước chi phí Công trình	60.663.337.695	39.663.980.509
- Dự án 243A Đê La Thành	11.876.385.379	547.823.316
- Công trình Bộ Tư Lệnh	7.072.993.331	7.600.590.980
- Công trình VPS Đà Nẵng	1.518.091.055	8.315.038.842
- Công trình VTC	4.000.776.931	4.048.488.777
- Công trình khác	36.195.090.999	19.152.038.594
- Chi phí phải trả khác	-	604.825.000
	61.618.308.818	41.190.673.315

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê Văn phòng	6.696.562.500	6.696.562.500
	6.696.562.500	6.696.562.500
b) Dài hạn		
- Doanh thu cho thuê Văn phòng	167.414.062.500	169.719.948.055
	167.414.062.500	169.719.948.055

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	211.142.615	149.084.691
Bảo hiểm xã hội	9.475.389.996	11.093.887.895
Nhận ký quỹ, ký cược	232.913.000	77.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.103.591.922	40.656.492.260
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	8.676.185.474	8.732.100.553
- Lãi vay phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	563.788.912	386.597.000
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	4.094.704.567	3.248.299.894
- Vay không tính lãi ^[1]	1.099.353.998	1.099.353.998
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh ^[2]	18.218.794.654	12.000.000.000
- Nhận tiền đặt cọc thuê văn phòng ^[3]	5.000.000.000	-
- Phải trả tiền góp vốn dự án tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đê La Thành, Ba Đình, Hà Nội	-	11.944.729.721
- Phải trả, phải nộp khác	3.450.764.317	3.245.411.094
	51.023.037.533	51.976.464.846
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	502.842.000	426.146.900
	502.842.000	426.146.900

^[1] Là khoản vay Công đoàn công ty với số tiền 948.219.000 VND và vay quỹ cán bộ công nhân viên trong công ty với số tiền 151.134.998 VND.

^[2] 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 vốn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;
- Tổng vốn góp của hai bên dự kiến là: 425 tỷ VND.
- Tỷ lệ phân chia lợi nhuận: 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 diện tích 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.
- 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.

^[3] Là số tiền Công ty phải trả lại Công ty Cổ phần Thương mại Thủ Đô về khoản đặt cọc thuê văn phòng tại tòa nhà 243 Đê La Thành. Đến ngày 31/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 vẫn chưa bàn giao văn phòng cho Công ty Cổ phần Thương mại Thủ Đô.

22. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch	205.069.698.660	205.069.698.660	284.091.536.332	280.285.810.022	208.875.424.970	208.875.424.970
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch	59.684.985.149	59.684.985.149	144.537.129.474	111.371.422.401	92.850.692.222	92.850.692.222
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	76.992.844.863	76.992.844.863	117.321.239.891	86.920.361.245	107.393.723.509	107.393.723.509
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Bắc Ninh	19.999.917.648	19.999.917.648	-	19.999.917.648	-	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	11.500.000.000	11.500.000.000	13.500.000.000	25.000.000.000	-	-
- Vay đối tượng khác	36.891.951.000	36.891.951.000	8.733.166.967	36.994.108.728	8.631.009.239	8.631.009.239
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	47.600.000.000	47.600.000.000	23.577.126.984	47.600.000.000	23.577.126.984	23.577.126.984
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	47.600.000.000	47.600.000.000	23.577.126.984	47.600.000.000	23.577.126.984	23.577.126.984
	252.669.698.660	252.669.698.660	307.668.663.316	327.885.810.022	232.452.551.954	232.452.551.954
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	71.177.126.984	71.177.126.984	-	47.600.000.000	23.577.126.984	23.577.126.984
	71.177.126.984	71.177.126.984	-	47.600.000.000	23.577.126.984	23.577.126.984
	71.177.126.984	71.177.126.984	-	47.600.000.000	23.577.126.984	23.577.126.984
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(47.600.000.000)	(47.600.000.000)			(23.577.126.984)	(23.577.126.984)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	23.577.126.984	23.577.126.984				

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các đối tượng khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2017	01/01/2017
				VND	VND
Vay ngắn hạn					
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch	VND	Theo từng giấy nhận nợ	Tài sản thế chấp	208.875.424.970	205.069.698.660
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	VND	Theo từng giấy nhận nợ	Tài sản thế chấp	92.850.692.222	59.684.985.149
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Bắc Ninh	VND	Theo từng giấy nhận nợ	Tài sản thế chấp	107.393.723.509	76.992.844.863
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	VND	Theo từng giấy nhận nợ	Tín chấp	-	19.999.917.648
- Vay đối tượng khác	VND	7,5%	Tín chấp	8.631.009.239	11.500.000.000
					36.891.951.000
Nợ dài hạn đến hạn trả					
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	VND	Theo từng giấy nhận nợ	Tài sản	23.577.126.984	47.600.000.000
				23.577.126.984	47.600.000.000
				232.452.551.954	252.669.698.660

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000	38.850.784.000	25.235.652.880	6.908.777.369	230.995.214.249	3.721.553.458	3.721.553.458	230.995.214.249	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	(706.610.715)	(706.610.715)	(706.610.715)	(706.610.715)	
Phạt truy thu thuế TNDN năm 2015 theo Biên bản KTNN	-	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)	
Chia cổ tức	-	-	548.307.454	(548.307.454)	-	(548.307.454)	(548.307.454)	-	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(192.000.000)	(192.000.000)	(192.000.000)	(192.000.000)	(192.000.000)	
Trả thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-	-	(548.307.454)	(548.307.454)	(548.307.454)	(548.307.454)	(548.307.454)	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	38.850.784.000	25.783.960.334	635.105.204	225.269.849.538	635.105.204	635.105.204	225.269.849.538	
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	38.850.784.000	25.783.960.334	635.105.204	225.269.849.538	445.113.511	445.113.511	225.269.849.538	
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	186.000.000	(186.000.000)	-	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	186.000.000	(186.000.000)	-	(186.000.000)	(186.000.000)	(186.000.000)	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(186.000.000)	(186.000.000)	(186.000.000)	
Trả thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2016	-	-	-	-	-	(135.000.000)	(135.000.000)	(135.000.000)	
Số dư cuối năm nay	160.000.000.000	38.850.784.000	25.969.960.334	573.218.715	225.393.963.049	573.218.715	573.218.715	225.393.963.049	

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 26/06/2017, Công ty đã thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế năm 2016	100%	3.721.553.458
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	5%	186.000.000
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	5%	186.000.000
Chi trả Thù lao HĐQT, BKS	3,63%	135.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	Tỷ lệ %	01/01/2017 VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	41.375.000.000	25,86%	41.375.000.000	25,86%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	60.161.820.000	37,60%	-	0,00%
Ông Nguyễn Kim Thành	28.158.850.000	17,60%	29.679.150.000	18,55%
Ông Trần Xuân Hùng	8.030.590.000	5,02%	-	0,00%
Các cổ đông khác	22.273.740.000	13,92%	88.945.850.000	55,59%
Cộng	160.000.000.000	100%	160.000.000.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	160.000.000.000	160.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	25.969.960.334	25.783.960.334
	25.969.960.334	25.783.960.334

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2017	01/01/2017
USD	507,25	523,75

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	553.569.013.443	504.377.890.845
Doanh thu bán bất động sản	44.805.840.818	97.310.974.570
Doanh thu cung cấp dịch vụ	53.675.897.384	49.105.593.185
Doanh thu khác	1.303.818.547	1.403.685.261

653.354.570.192 **652.198.143.861**

Doanh thu các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

436.686.667 **412.351.423**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	538.423.810.605	517.734.558.585
Giá vốn bán bất động sản	35.361.280.368	96.364.539.261
Giá vốn cung cấp dịch vụ	32.017.732.465	23.732.092.473
Giá vốn khác	389.687.273	702.624.881

606.192.510.711 **638.533.815.200**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	179.593.364	104.922.835
Lãi bán các khoản đầu tư	-	27.300.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.515.000.000

179.593.364 **30.919.922.835**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	13.621.625.635	26.361.914.662
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	3.308.921
Dự phòng tổn thất đầu tư	184.824.610	-

13.806.450.245 **26.365.223.583**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	927.539.072	330.060.575
Chi phí nhân công	11.797.100.254	8.317.158.613
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	457.033.053	269.133.032
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.130.052.697	1.875.572.956
Thuế, phí và lệ phí	78.785.624	484.219.851
Chi phí dự phòng	110.799.731	6.831.861.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.931.591.676	603.825.853
Chi phí khác bằng tiền	2.293.559.276	1.686.610.992
	20.726.461.383	20.398.443.533

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	168.181.819	8.350.607.273
Phí chuyển nhượng cổ phần	33.236.460	74.677.000
Thu nhập khác	5.000.000	1.518.056
	206.418.279	8.426.802.329

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi chậm nộp thuế ^[1]	8.000.000.000	-
Phạt theo biên bản thanh tra thuế ^[2]	774.607.175	1.730.912.615
Các khoản bị phạt, lãi chậm nộp bảo hiểm	1.062.253.393	-
Các khoản khác	490.931	362.007.149
	9.837.351.499	2.092.919.764

^[1] Theo thông báo số 2453/CT-QLN ngày 15/01/2016 của Cục thuế thành phố Hà Nội, Công ty bị phạt chậm nộp thuế với số tiền là 26.613.823.919 VND. Trong năm 2017, Công ty đã nộp và ghi nhận vào kết quả kinh doanh số tiền lãi chậm nộp thuế là 8.000.000.000 đồng. Theo quy định tại Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính và Công văn số 1104/TCT-QLN của Tổng cục thuế ngày 27 tháng 03 năm 2017 cho phép Công ty được gia hạn nộp thuế, không tính tiền chậm nộp thuế và cân đối nộp dần tiền chậm nộp thuế do một số công trình Công ty thi công được thực hiện bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Do đó, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ số lãi chậm nộp còn lại vào Báo cáo tài chính và đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ thuế phải nộp phát sinh từ việc chậm nộp thuế tương ứng với các công trình được thanh toán bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

^[2] Theo Quyết định số 40820/QĐ-CT-KTT2 ngày 16/06/2017 của Cục thuế thành phố Hà Nội.

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(6.266.752.453)	3.208.031.636
Các khoản điều chỉnh tăng	10.099.751.562	2.092.919.738
- Khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỉ	131.640.994	-
- Các khoản tiền phạt	9.836.860.568	2.092.919.738
- Thù lao của HĐQT, BKS không chuyên trách	131.250.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	73.469.327	3.515.000.000
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	-	3.515.000.000
- Lợi nhuận đã tính thuế TNDN năm 2016	73.469.327	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	3.759.529.782	1.785.951.374
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ hoạt động kinh doanh chính (Thuế suất 20%)	751.905.956	357.190.275
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	107.141.655	1.739.115.197
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(486.476.190)	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	5.134.656.000	19.407.799.121
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.170.942.645)	(16.369.448.593)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	4.336.284.776	5.134.656.000
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	9.444.560.450	946.435.309
Thu nhập chịu thuế TNDN	9.444.560.450	946.435.309
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ HĐKD bất động sản (Thuế suất 20%)	1.888.912.090	189.287.062
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	189.287.062	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(189.287.062)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	1.888.912.090	189.287.062
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	6.225.196.866	5.323.943.062

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ đầu năm	3.359.298.690	3.245.734.840
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản doanh thu cho thuê văn phòng	-	113.563.850
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(486.476.190)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cuối năm	2.872.822.500	3.359.298.690

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	486.476.190	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN hoãn lại của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hoãn lại năm nay	(15.265.215)	(113.563.850)
	471.210.975	(113.563.850)

34. 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:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	445.113.511	3.721.553.458
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	445.113.511	3.721.553.458
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	16.000.000	16.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	233

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hàng năm.

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	167.260.084.716	163.908.774.730
Chi phí nhân công	169.119.442.481	162.439.966.768
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.669.378.396	1.238.328.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.379.490.368	16.816.120.146
Thuế, phí và lệ phí	78.785.624	1.170.209.203
Chi phí dự phòng	110.799.731	6.831.861.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.955.918.133	100.481.616.632
Chi phí khác bằng tiền	22.709.752.394	18.923.271.433
	488.283.651.843	471.810.149.541

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.568.605.884	-	71.242.036.279	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	440.737.566.639	(8.638.383.211)	462.040.627.991	(8.527.583.480)
	476.306.172.523	(8.638.383.211)	533.282.664.270	(8.527.583.480)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	232.452.551.954	276.246.825.644
Phải trả người bán, phải trả khác	484.600.842.932	470.897.406.544
Chi phí phải trả	61.618.308.818	41.190.673.315
	778.671.703.704	788.334.905.503

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

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.568.605.884	-	-	35.568.605.884
Phải thu khách hàng, phải thu khác	432.099.183.428	-	-	432.099.183.428
Cộng	467.667.789.312	-	-	467.667.789.312
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.242.036.279	-	-	71.242.036.279
Phải thu khách hàng, phải thu khác	453.513.044.511	-	-	453.513.044.511
Cộng	524.755.080.790	-	-	524.755.080.790

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	232.452.551.954	-	-	232.452.551.954
Phải trả người bán, phải trả khác	484.098.000.932	502.842.000	-	484.600.842.932
Chi phí phải trả	61.618.308.818	-	-	61.618.308.818
	778.168.861.704	502.842.000	-	778.671.703.704
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	252.669.698.660	23.577.126.984	-	276.246.825.644
Phải trả người bán, phải trả khác	470.471.259.644	426.146.900	-	470.897.406.544
Chi phí phải trả	41.190.673.315	-	-	41.190.673.315
	764.331.631.619	24.003.273.884	-	788.334.905.503

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

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp		Hoạt động kinh doanh bất động sản		Hoạt động dịch vụ		Hoạt động khác		Tổng cộng toàn Doanh nghiệp	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	553.569.013.443	44.805.840.818	53.675.897.384	1.303.818.547	653.354.570.192					
Giá vốn	538.423.810.605	35.361.280.368	32.017.732.465	389.687.273	606.192.510.711					
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.145.202.838	9.444.560.450	21.658.164.919	914.131.274	47.162.059.481					
Tổng chi phí mua tài sản cố định	-	-	-	-	1.005.000.000					
Tài sản bộ phận	1.158.326.261.224	93.754.854.075	112.315.176.653	2.728.200.507	1.367.124.492.459					
Tổng tài sản	1.158.326.261.224	93.754.854.075	112.315.176.653	2.728.200.507	1.368.129.492.459					
Nợ phải trả của các bộ phận	970.641.844.554	78.563.689.300	94.116.669.791	2.286.148.265	1.145.608.351.910					
Tổng nợ phải trả	970.641.844.554	78.563.689.300	94.116.669.791	2.286.148.265	1.145.608.351.910					

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

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu		436.686.667	412.351.423
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty liên kết	436.686.667	412.351.423
Mua hàng hóa, dịch vụ		22.000.830.030	54.506.185.353
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty liên kết	18.890.205.104	52.190.526.964
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.4	Công ty liên kết	3.110.624.926	2.315.658.389
Cổ tức nhận được			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty liên kết	-	90.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân	Đầu tư khác	-	320.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Thăng Long	Đầu tư khác	-	180.000.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng		12.286.683.460	93.581.608.334
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty liên kết	-	458.064.787
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân	Đầu tư khác	-	4.516.148.740
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	Cổ đông lớn	12.286.683.460	88.607.394.807
Trả trước cho người bán		16.449.827.239	4.951.385.820
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty liên kết	16.081.313.678	4.354.343.165
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân	Đầu tư khác	368.513.561	347.801.561
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	-	249.241.094
Phải thu khác		397.558.918	397.558.918
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.2	Công ty liên kết	105.958.918	105.958.918
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.5	Công ty liên kết	291.600.000	291.600.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo):

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải trả người bán		1.727.136.504	1.564.538.060
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	962.598.444	-
Công ty Cổ Phần đầu tư và Xây dựng 4.5	Công ty liên kết	764.538.060	1.564.538.060
Người mua trả tiền trước		6.856.221.020	3.551.940.912
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	Công ty mẹ	6.856.221.020	3.551.940.912
Phải trả khác ngắn hạn		4.658.493.479	3.634.896.894
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	Công ty mẹ	4.658.493.479	3.634.896.894
Vay ngắn hạn		-	11.500.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	Công ty mẹ	-	11.500.000.000
Ông Nguyễn Kim Thành	Thành viên HĐQT	6.919.308.037	8.443.936.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	383.182.849	420.000.000
Thu nhập của thành viên HĐQT và người quản lý khác	1.749.300.187	1.794.000.000

41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán.

Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản phân phối lợi nhuận sau thuế theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty thực hiện dự án Tổ hợp tòa nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343-345 Đới Cấn - Ba Đình - Hà Nội, cụ thể như sau:

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
Bảng Cân đối kế toán			
- Bất động sản đầu tư	230	130.474.983.789	130.474.983.789
- Nguyên giá	231	156.143.542.853	184.722.542.467
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(25.668.559.064)	(54.247.558.678)
- Phải trả ngắn hạn khác	319	63.902.611.746	59.845.240.031
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	(3.086.448.254)	970.923.461

Đồng thời, một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay, cụ thể như sau:

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
a/ Bảng Cân đối kế toán			
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	402.017.794.020	384.989.309.679
- Phải thu ngắn hạn khác	136	60.022.833.971	77.207.053.834
- Tài sản thiếu chờ xử lý	139	286.894.144	131.158.622
- Đầu tư vào công ty con	251	-	15.880.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	11.880.000.000	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	9.500.000.000	5.500.000.000
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	6.696.562.500	-
- Phải trả ngắn hạn khác	319	51.976.464.846	63.902.611.746
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	252.669.698.660	241.169.698.660
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	169.719.948.055	176.416.510.555
- Phải trả dài hạn khác	337	426.146.900	-
b/ Báo cáo Kết quả kinh doanh			
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	652.198.143.861	654.109.213.322
- Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	1.911.069.461

Các Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 - Vạn Xuân, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Thăng Long, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5 không phải là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 nên năm 2017 Công ty không tiến hành lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



Vũ Thị Dung
Người lập biểu



Phùng Thị Hồng Nhung
Kế toán trưởng





Trần Xuân Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018