

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	13 - 40
8. Phụ lục	41

\*\*\*\*\*

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302620641 (số cũ là 4103001013), đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 4 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-8) 8.295.072
- Fax : (84-8) 8.211.242

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Xây dựng nhà các loại (chi tiết: xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình công nghiệp, dân dụng);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (chi tiết: xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường);
- Xây dựng công trình công ích (chi tiết: xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường);
- Lắp đặt hệ thống điện (chi tiết: lắp đặt đường dây trạm biến áp);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (chi tiết: lắp đặt thiết bị phòng cháy, chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh);
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (chi tiết: lắp đặt thiết bị công nghiệp);
- Sản xuất các sản phẩm từ plastic (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất sản phẩm chịu lửa (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chi tiết: thiết kế các công trình cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường; thiết kế các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng; lập tổng dự toán các công trình công nghiệp, dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng; giám sát chất lượng kỹ thuật xây dựng; quản lý các dự án các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng; lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu các công trình công nghiệp và dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng);
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất sắt, thép, gang (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép (chi tiết: mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chi tiết: đầu tư và kinh doanh địa ốc);
- Trồng cây ăn quả;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng (chi tiết: hoạt động trang trí nội ngoại thất);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (chi tiết: sàn giao dịch bất động sản; định giá bất động sản);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (chi tiết: sản xuất thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (chi tiết: kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng);
- Bán buôn chuyên kinh doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kinh và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh (chi tiết: kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng);

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh (chi tiết: mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động);
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (chi tiết: mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động).

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Châu Anh Tuấn	Chủ tịch Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2015
Ông Trịnh Thanh Huy	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Trịnh Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2016
Ông Trịnh Thanh Phong	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2016
Ông Trần Văn Cầu	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Vũ Quốc Khanh	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Lê Hà Giang	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2015
Bà Hoàng Quê An	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Bà Đường Vân Anh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Nguyễn Ngọc Thạch	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016

02620  
CÔNG TY  
PHẦN  
TRUYỀN  
HÌNH  
VĂN  
NGHỆ

P.HÓ

#### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Bùi Thị Quỳnh Hương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Lê Bá Khánh Anh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
Bà Dư Ngọc Mỹ Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Như Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Bà Trương Thị Băng Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
Bà Ngụy Thùy Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
Bà Nghiêm Bách Hương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Hồng Ngân	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016

300  
CÔ  
CH NI  
M TOA  
A  
NH-

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Châu Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017
Ông Nguyễn Trung Trực	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017
Ông Đoàn Châu Hoài Giang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017
Ông Lê Nhân Hiển	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 8 năm 2015
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2017
Ông Nguyễn Văn Bé	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2015
Ông Phạm Văn Định	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2016
Ông Đoàn Quang Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2016
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2017
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2016
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2016
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2016

300  
CÔ  
CH NI  
M TOA  
A  
NH-

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Châu Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 9 năm 2013 Miễn nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017 Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Trung Trực	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



Châu Anh Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 07 tháng 6 năm 2017





Số: 0790/2017/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 4 năm 2017, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2013-008-1

Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1257-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 6 năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>1.773.275.932.292</b>	<b>1.929.820.543.483</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	44.327.982.668	185.317.209.326
1. Tiền	111		44.327.982.668	138.065.302.400
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	47.251.906.926
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		<b>6.201.087.380</b>	<b>7.033.131.130</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.119.888.330	13.119.888.330
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(6.918.800.950)	(6.336.693.200)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	249.936.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		<b>1.277.506.292.189</b>	<b>1.117.748.678.725</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	345.498.693.679	285.613.171.964
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	480.883.520.657	466.687.724.302
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	42.513.742.410
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	330.336.592.310	272.948.713.908
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	167.732.652.034	69.567.259.136
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7a	(46.945.166.491)	(19.581.932.995)
8. Tài sản thiêu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		<b>426.438.652.466</b>	<b>586.105.933.897</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	426.438.652.466	586.105.933.897
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		<b>18.801.917.589</b>	<b>33.615.590.405</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	146.421.030	2.633.479.568
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.655.496.559	30.982.110.837
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bảng cân đối kê toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		204.553.263.475	162.238.792.704
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		144.000.000	73.188.054.445
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	144.000.000	73.188.054.445
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		19.755.052.995	22.439.750.818
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	19.755.052.995	22.439.750.818
- <i>Nguyên giá</i>	222		30.868.202.136	30.868.202.136
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.113.149.141)	(8.428.451.318)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- <i>Nguyên giá</i>	225		-	-
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- <i>Nguyên giá</i>	228		656.122.120	656.122.120
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(656.122.120)	(656.122.120)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230	V.12	180.254.210.480	41.159.627.980
- <i>Nguyên giá</i>	231		181.710.702.130	42.616.119.630
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(1.456.491.650)	(1.456.491.650)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		4.400.000.000	24.267.895.513
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	-	19.867.895.513
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	4.400.000.000	4.400.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		-	1.183.463.948
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	236.360.384
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	-	947.103.564
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	270		<b>1.977.829.195.767</b>	<b>2.092.059.336.187</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kê toán (tiêu theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>1.511.277.962.100</b>	<b>1.783.883.244.210</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.222.016.270.137</b>	<b>1.622.475.915.638</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	379.931.391.176	516.380.845.108
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	320.836.794.859	438.351.126.935
3. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7.880.471.536	8.879.499.445
4. Phải trả người lao động	314	V.17	3.981.580.191	10.668.259.678
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	5.367.197.614	100.590.943.136
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	V.19	6.699.406.345	11.362.582.345
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	39.264.677.842	40.676.705.296
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	458.054.750.574	495.565.953.695
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>289.261.691.963</b>	<b>161.407.328.572</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	238.174.664.790	155.941.550.835
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	51.087.027.173	5.465.777.737
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kê toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>466.551.233.667</b>	<b>308.176.091.977</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410		<b>466.551.233.667</b>	<b>308.176.091.977</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	356.000.000.000	206.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		<b>356.000.000.000</b>	<b>206.000.000.000</b>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	94.917.527.172	94.917.527.172
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	15.633.706.495	7.258.564.805
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		<b>7.258.564.805</b>	<b>7.258.564.805</b>
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b		<b>8.375.141.690</b>	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.977.829.195.767</b>	<b>2.092.059.336.187</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017

Nguyễn Đức Nguyên  
Người lập

Nguyễn Phúc Thạnh  
Kế toán trưởng

Châu Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.597.852.426.664	2.264.237.448.200
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.597.852.426.664	2.264.237.448.200
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.465.353.647.422	2.114.291.336.481
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		132.498.779.242	149.946.111.719
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28.015.988.735	23.254.201.154
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	46.839.579.662	26.504.749.496
Trong đó: chi phí lãi vay	23		45.823.340.811	14.792.451.522
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	106.135.816.091	95.444.050.257
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.539.372.224	51.251.513.120
11. Thu nhập khác	31	VI.6	18.756.134.788	1.296.096.754
12. Chi phí khác	32	VI.7	14.264.450.707	35.991.415.973
13. Lợi nhuận khác	40		4.491.684.081	(34.695.319.219)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.031.056.305	16.556.193.901
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	2.708.811.051	4.233.279.328
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	947.103.564	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.375.141.690	12.322.914.573
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	335	598
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	335	598

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017

Nguyễn Đức Nguyên  
Người lậpNguyễn Phúc Thạnh  
Kế toán trưởngChâu Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LUU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.031.056.305	16.556.193.901
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	2.684.697.823	1.843.274.970
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 7	48.397.596.122	20.736.757.495
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(27.988.584.987)	(18.778.864.138)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	45.823.340.811	14.792.451.522
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		80.948.106.074	35.149.813.750
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(66.710.865.078)	(614.031.599.578)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		159.667.281.431	(352.722.485.874)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(277.809.383.138)	882.909.297.381
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.723.418.922	(323.223.179)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(45.823.340.811)	(14.792.451.522)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(4.046.256.338)	(3.027.676.425)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(151.051.038.938)	(66.838.325.447)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(139.094.582.500)	(8.773.452.040)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	150.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30.739.000.000)	(158.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		29.589.936.000	1.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(31.500.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		23.552.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cỗ tức và lợi nhuận được chia	27	V.6a; VI.3	1.711.912.465	1.824.268.375
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(146.479.734.035)	(163.499.183.665)

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	150.000.000.000	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	781.301.396.457	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21a, b	1.361.668.673.510	(454.570.141.004)	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21a	(1.355.127.127.195)	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<b>156.541.546.315</b>	<b>326.731.255.453</b>	
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50		(140.989.226.658)	96.393.746.341	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	185.317.209.326	88.923.462.985	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	70	V.1	<b>44.327.982.668</b>	<b>185.317.209.326</b>	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017

Nguyễn Đức Nguyên  
Người lập

Nguyễn Phúc Thạnh  
Kế toán trưởng

Châu Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình công nghiệp, dân dụng.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Công ty

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại Tây Ninh, địa chỉ tại thửa đất số 888, tờ bản đồ số 31, ấp Suối Sâu, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 243 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 510 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng thường xuyên có giao dịch.

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### **Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### **Khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

### **Ghi nhận ban đầu**

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cỗ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cỗ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cỗ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## 5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 10
Máy móc và thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 11. Vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### 13. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### 14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa 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 hình thành một tài sản cụ thể.

### 15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### **17. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### **18. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	77.614.942	201.227.517
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.250.367.726	137.864.074.883
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	47.251.906.926
<b>Cộng</b>	<b>44.327.982.668</b>	<b>185.317.209.326</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Bến Tre (ABT)	151.377.500	147.840.000	3.537.500	151.377.500	162.960.000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	240.328.500	107.078.400	133.250.100	240.328.500	120.463.200	119.865.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú	5.680.000	5.680.000	-	5.680.000	-	-
Công ty Cổ phần Nhựa Bình Minh (BMP)	1.520.600.330	1.520.600.330	-	1.520.600.330	3.406.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Miền Nam (CSM)	373.116.000	132.212.250	240.903.750	373.116.000	161.266.300	211.849.700
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (HAG)	492.110.000	66.447.000	425.663.000	492.110.000	129.168.000	362.942.000
Công ty Cổ phần Gas Petrolimex (PGC)	130.109.750	122.421.000	7.688.750	130.109.750	105.339.000	24.770.750
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SVC)	201.101.500	192.000.000	9.101.500	201.101.500	165.600.000	35.501.500
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm An Giang	731.363.200	731.363.200	-	731.363.200	-	-
Công ty Cổ phần Cáp và Vật liệu viễn thông	994.273.100	313.040.000	681.233.100	994.273.100	292.400.000	701.873.100
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	4.362.685.300	1.242.640.000	3.120.045.300	4.362.685.300	1.407.480.000	2.955.205.300
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh REE	797.558.000	596.530.000	201.028.000	797.558.000	609.840.000	187.718.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	2.419.099.150	770.515.200	1.648.583.950	2.419.099.150	1.068.121.600	1.350.977.550
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	700.486.000	252.720.000	447.766.000	700.486.000	314.496.000	385.990.000
<b>Cộng</b>	<b>13.119.888.330</b>	<b>6.918.800.950</b>	<b>13.119.888.330</b>		<b>6.336.693.200</b>	

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các chứng khoán kinh doanh (ngoại trừ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh.

### Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### Dự phòng chứng khoán kinh doanh

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.336.693.200	5.168.668.700
Trích lập dự phòng bổ sung	582.107.750	1.168.024.500
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.918.800.950</b>	<b>6.336.693.200</b>

### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 01 năm.

### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm Giá gốc	Dự phòng	Số đầu năm Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	-	-	<b>19.867.895.513</b>	-
Công ty TNHH Pumyang – Descon <sup>(i)</sup>	-	-	19.867.895.513	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>4.400.000.000</b>	-	<b>4.400.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long <sup>(ii)</sup>	4.400.000.000	-	4.400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.400.000.000</b>	-	<b>24.267.895.513</b>	-

(i) Trong năm, Công ty thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty TNHH Pumyang – Descon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 01 tháng 12 năm 2016 với giá chuyển nhượng là 55.000.000.000 VND.

(ii) Khoản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh.

### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đầu Khí	79.430.928.503	3.054.520.355
Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Thiên An	3.011.132.818	4.530.548.841
Công ty Cổ phần Era E&C	57.097.466.632	32.673.853.921
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường	76.348.614.707	31.914.755.519
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	-	59.299.168.354
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	4.562.893.120	21.325.776.878
Chi nhánh Công ty TNHH Zuellig Pharma Việt Nam	-	24.759.973.628
Công ty TNHH Molenbergnatie Việt Nam	-	12.136.740.000
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 1	53.500.024	17.281.972.302
Chi nhánh Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Du lịch Công Lý	27.693.543.915	-
Công ty Cổ phần Tri Việt Hội An	53.008.529.912	-
Các khách hàng khác	44.292.084.048	78.635.862.166
<b>Cộng</b>	<b>345.498.693.679</b>	<b>285.613.171.964</b>

Công nợ phải thu được dùng để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Chánh, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn giao dịch 2 với tổng số tiền là 203.345.128.948VND.

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho bên liên quan</i>	<i>8.400.706.378</i>	-
Công ty Cổ phần Beton 6	8.400.706.378	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>472.482.814.279</i>	<i>466.687.724.302</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại HB	-	159.607.369.213
Công ty TNHH Real Engineering Việt Nam	2.439.186.436	3.146.447.783
Công ty Cổ phần Bestcon	75.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Cung ứng Vật liệu Aurora	96.790.958.318	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Synectics	1.764.768.392	12.219.747.218
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Tân Việt	215.820.436.892	232.621.138.000
Các nhà cung cấp khác	80.667.464.241	59.093.022.088
<b>Cộng</b>	<b>480.883.520.657</b>	<b>466.687.724.302</b>

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Cho bên liên quan vay</i>	<i>8.004.000.000</i>	<i>25.000.000.000</i>
Cho Công ty Cổ phần Beton 6 vay	8.004.000.000	25.000.000.000
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</i>	<i>322.332.592.310</i>	<i>247.948.713.908</i>
Cho Công ty TNHH Pumyang – Descon vay	243.232.454.848	240.023.160.908
Cho Công ty Cổ phần Prive Việt Nam vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Cho Công ty Cổ phần Prive Việt Nam mượn tiền	1.405.553.000	1.405.553.000

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho Công ty Cổ phần Tư vấn Synectics mượn tiền	21.124.000.000	5.240.000.000
Ông Vũ Quốc Khánh vay	-	280.000.000
Cho Ông Trần Thanh Tùng vay	500.000.000	-
Cho Công ty TNHH Cơ điện lạnh Per 8 vay	823.769.351	-
Cho Công ty TNHH Trang trí Nội thất Lê An vay	300.000.000	-
Cho Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư HB vay	53.946.815.111	-
<b>Cộng</b>	<b>330.336.592.310</b>	<b>272.948.713.908</b>

## 6. Phải thu khác

### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>519.115.999</b>	-	<b>4.551.696.666</b>	-
Công ty Cổ phần Beton 6 - lãi cho vay	519.115.999	-	51.696.666	-
Ông Trịnh Thanh Huy – tạm ứng	-	-	4.500.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>167.213.536.035</b>		<b>65.015.562.470</b>	<b>(6.322.118.197)</b>
Công ty TNHH Pumyang - Descon - tiền nhận chuyển nhượng vốn góp	62.640.706.060	-	31.500.000.000	-
Công ty TNHH Pumyang - Descon - lãi vay	19.274.615.879	-	-	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện lạnh Per 8 – chi phí thi công	3.038.440.900	-	3.038.440.900	-
Phải thu liên quan đến dự án khu tái định cư Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư giải pháp Công đồng mở - phải thu chuyển nhượng Pumyang	31.448.000.000	-	-	-
Tạm ứng tiền cho đội thi công	7.148.601.170	-	13.895.241.389	(1.380.410.404)
Tạm ứng khác	7.541.600.469	-	7.517.376.245	(1.462.361.793)
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	23.842.820.000	-	806.611.200	-
Phải thu các xí nghiệp	1.106.107.663	-	5.509.244.271	(3.479.346.000)
Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Anh Trí	-	-	100.000.000	-
Thuế GTGT chưa kê khai khấu trừ	4.298.027.070	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	2.902.532.823	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.472.084.001	-	1.148.648.465	-
<b>Cộng</b>	<b>167.732.652.034</b>	<b>-</b>	<b>69.567.259.136</b>	<b>(6.322.118.197)</b>

### 6b. Phải thu dài hạn khác

Các khoản ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 7. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Pumyang – Descon cho vay	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	-	-	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	4.784.766.201	4.784.766.201
	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	4.784.766.201	4.784.766.201	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	18.802.104.121	18.802.104.121
	Quá hạn trên 03 năm	53.819.600.624	53.819.600.624	Quá hạn trên 03 năm	35.017.496.503	35.017.496.503
Tạm ứng tiền cho đội thi công	Quá hạn dưới 06 tháng	150.000.000	150.000.000	Quá hạn dưới 06 tháng	1.883.946.167	1.852.241.509
	Quá hạn từ 06 tháng đến 01 năm	56.510.512	56.510.512	Quá hạn từ 06 tháng đến 01 năm	947.152.675	692.310.555
	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	127.540.721	127.540.721	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	2.464.194.717	1.425.331.091
	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	29.000.000	29.000.000	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	55.000.000	-
	Quá hạn trên 3 năm	935.132.093	935.132.093	-	-	-
Phải thu các xí nghiệp	-	-	-	Quá hạn dưới 06 tháng	205.390.545	205.390.545
	-	-	-	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	86.404.608	86.404.608
	-	-	-	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	1.697.134.663	1.031.504.663
	-	-	-	Quá hạn trên 03 năm	2.928.562.653	114.846.653
Cho vay	Quá hạn từ 01 đến 02 năm	2.405.553.000	2.405.553.000	Quá hạn dưới 06 tháng	2.685.553.000	2.685.553.000
Phải thu liên quan đến dự án khu tái định cư Trương Định Hội, Phường 16, Quận 8	-	-	-	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần ERA E&C – phải thu khách hàng	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	57.097.466.632	21.033.300.141	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	32.673.853.921	32.673.853.921
Công ty Cổ phần ERA E&C – phải thu theo tiến độ kế hoạch	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	-	-	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	42.103.137.625	42.103.137.625
Công ty Cổ phần ERA E&C – phải thu các khoản ký quỹ	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	21.762.000.000	10.881.000.000	-	-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản ký quỹ khác	Quá hạn trên 3 năm	35.000.000	35.000.000	-	-	-
Công ty TNHH VBL				Quá hạn dưới 06 tháng	6.487.301.336	6.487.301.336
Tiền Giang – phải thu khách hàng				Quá hạn từ dưới 06 tháng		
Phải thu tiền thi công công trình các khách hàng khác	Quá hạn từ dưới 06 tháng đến trên 03 năm	13.695.066.927	13.695.066.927	Quá hạn từ dưới 06 tháng đến trên 03 năm	14.254.087.549	8.978.623.913
Các khoản phải thu khác	Quá hạn từ 01 năm đến trên 03 năm	2.713.880.266	2.713.880.266	Quá hạn trên 03 năm	100.000.000	100.000.000
Trả trước cho nhà cung cấp Công ty Cổ phần Bê tông không gian				Quá hạn trên 03 năm	6.914.345.099	-
Chi nhánh Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Công Lý	Quá hạn từ 06 tháng đến 01 năm	27.127.910.802	27.127.910.802	-	-	-
Trả trước cho các nhà cung cấp khác				Quá hạn trên 03 năm	1.070.006.063	-
Các khoản tạm ứng	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	160.117.511	160.117.511	Quá hạn trên 03 năm	1.589.151.793	126.790.000
	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	6.000.000	6.000.000	-	-	-
	Quá hạn trên 3 năm	41.461.204	41.461.204	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>184.947.006.493</b>	<b>138.001.840.002</b>		<b>178.249.589.239</b>	<b>158.667.656.244</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	19.581.932.995	25.076.336.601
Trích lập dự phòng bổ sung	47.815.488.372	19.581.932.995
Hoàn nhập dự phòng	-	(13.200.000)
Xóa nợ	(20.452.254.876)	(25.063.136.601)
<b>Số cuối năm</b>	<b>46.945.166.491</b>	<b>19.581.932.995</b>

## 8. Hàng tồn kho

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu nhà ở cao tầng và khu phức hợp thương mại (Hung Ngan Garden)	-	18.940.799.279
Khu du lịch sinh thái thể thao biển Tri Việt Hội An	191.208.745.681	100.769.876.042
Khu phức hợp Tân cảng Sài Gòn (Vimec)	-	30.180.333.640
Thi công thử tĩnh cọc – khu nhà ở Bộ Công an	22.352.115.818	97.816.802.111
Xây dựng móng trụ turbine Nhà máy điện gió Bạc Liêu – giai đoạn 02	4.462.212.356	23.550.687.099

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng Nhà máy điện phân nhôm Đăk Nông	15.026.934.159	35.854.503.746
Xây dựng khu nhà ở và dịch vụ phục vụ liên hợp lọc dầu hóa Nghi Sơn	5.797.973.529	108.974.100.952
Thi công phần kết cấu và hoàn thiện Trung tâm thương mại Vincom – Lê Văn Việt (Quận 9)	-	28.741.033.564
Xây dựng Nhà kho Zuellig Pharma (Hà Nội)	-	31.829.465.985
Dự án Chung cư A3 khu nhà ở Hiệp Bình Phước (Sunview A3)	-	15.840.256.027
Dự án Chung cư Trương Đình Hội (Quận 8)	42.712.913.162	1.882.834.538
Dự án Cần Thơ	23.817.929.349	23.798.967.863
Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Descon tại Đà Lạt	8.064.271.577	8.064.271.577
Các dự án khác	112.995.556.835	59.862.001.474
<b>Cộng</b>	<b>426.438.652.466</b>	<b>586.105.933.897</b>

### 9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	146.421.030	2.448.755.379
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	184.724.189
<b>Cộng</b>	<b>146.421.030</b>	<b>2.633.479.568</b>

### 10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền đãm	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	4.060.275.366	21.118.405.701	4.881.964.779	807.556.290	30.868.202.136
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.060.275.366</b>	<b>21.118.405.701</b>	<b>4.881.964.779</b>	<b>807.556.290</b>	<b>30.868.202.136</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	225.537.868	383.344.237	2.680.906.598	643.699.967	3.933.488.670
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2.086.474.359	2.397.687.183	3.268.207.806	676.081.970	8.428.451.318
Khấu hao trong năm	219.691.464	2.220.922.324	211.215.459	32.868.576	2.684.697.823
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.306.165.823</b>	<b>4.618.609.507</b>	<b>3.479.423.265</b>	<b>708.950.546</b>	<b>11.113.149.141</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	1.973.801.007	18.720.718.518	1.613.756.973	131.474.320	22.439.750.818
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.754.109.543</b>	<b>16.499.796.194</b>	<b>1.402.541.514</b>	<b>98.605.744</b>	<b>19.755.052.995</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 14.102.744.376 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Chánh và Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 11. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	261.107.500	395.014.620	656.122.120
<b>Số cuối năm</b>	<b>261.107.500</b>	<b>395.014.620</b>	<b>656.122.120</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	261.107.500	395.014.620	656.122.120
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	261.107.500	395.014.620	656.122.120
<b>Số cuối năm</b>	<b>261.107.500</b>	<b>395.014.620</b>	<b>656.122.120</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

### 12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty được nắm giữ năm giữ chờ tăng giá.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Nguyên giá	Giá trị hao mòn đã trích theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại Phước An, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	19.886.563.620	-
Quyền sử dụng đất tại Vĩnh Thanh, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	16.831.932.800	-
Quyền sử dụng đất tại Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	5.897.623.210	(1.456.491.650)
Quyền sử dụng đất tại Điện Bàn, Quảng Nam	139.094.582.500	-
<b>Cộng</b>	<b>181.710.702.130</b>	<b>(1.456.491.650)</b>
		139.094.582.500
		180.254.210.480

Quyền sử dụng đất tại Điện Bàn, Quảng Nam có giá trị còn lại theo sổ sách là 139.094.582.500 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đà Nẵng.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	947.103.564	947.103.564
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(947.103.564)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>947.103.564</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập là 20%.

### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	10.842.599.247
Công ty Cổ phần Beton 6	-	10.842.599.247
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	379.931.391.176	505.538.245.861
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại HB	23.982.398.522	-
Công ty Cổ phần Kết cấu thép Bestcon	11.657.511.890	29.772.557.388
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Tân Phát Long	23.355.655.258	57.387.139.126
Các nhà cung cấp khác	320.935.825.506	418.378.549.347
<b>Cộng</b>	<b>379.931.391.176</b>	<b>516.380.845.108</b>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Tri Việt Hội An	242.661.272.979	351.200.655.587
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Kim Điện	-	45.000.000.000
Các khách hàng khác	78.175.521.880	42.150.471.348
<b>Cộng</b>	<b>320.836.794.859</b>	<b>438.351.126.935</b>

### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	10.329.397.770	(10.329.397.770)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.343.585.994	2.708.811.051	(4.046.256.338)	7.006.140.707
Thuế thu nhập cá nhân	309.375.623	4.011.313.559	(3.446.358.353)	874.330.829
Các loại thuế khác	226.537.828	456.251.848	(682.789.676)	-
<b>Cộng</b>	<b>8.879.499.445</b>	<b>17.505.774.228</b>	<b>(18.504.802.137)</b>	<b>7.880.471.536</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Thu nhập từ cho vay Không chịu thuế
- Doanh thu từ xây dựng công trình trong khu chế xuất 0%
- Doanh thu từ xây dựng công trình và cung cấp dịch vụ 10%

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

## Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.031.056.305	16.556.193.901
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.076.574.362	2.070.124.897
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	14.107.630.667	18.626.318.798
Thu nhập được miễn thuế	(696.503.000)	(355.087.800)
Thu nhập tính thuế	13.411.127.667	18.271.230.998
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>2.682.225.533</b>	<b>4.019.670.820</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>26.585.518</b>	<b>213.608.508</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>2.708.811.051</b>	<b>4.233.279.328</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

## Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 17. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 12 và tháng 13 còn phải trả người lao động.

### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả chi phí giao thầu phụ	1.029.819.922	58.702.916.693
Chi phí sửa chữa công trình được bảo hành	-	17.679.524.914
Chi phí phải trả khác	4.337.377.692	24.208.501.529
<b>Cộng</b>	<b>5.367.197.614</b>	<b>100.590.943.136</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 19. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình Thiên An	-	1.519.518.086
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường	-	1.041.447.728
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	8.768.059.550
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Huafu (Việt Nam)	6.699.406.345	-
Các tổ chức và cá nhân khác	-	33.556.981
<b>Cộng</b>	<b>6.699.406.345</b>	<b>11.362.582.345</b>

### 20. Phải trả khác

#### 20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>171.322.786</b>	236.473.586
Ông Lê Nhân Hiến - phải trả tiền thi công và các khoản khác	2.775.600	57.366.100
Ông Lê Hà Giang - thù lao Hội đồng quản trị	54.987.804	32.487.804
Ông Châu Anh Tuấn – thù lao Hội đồng quản trị	113.559.382	146.619.682
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>39.093.355.056</b>	<b>40.440.231.710</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Cung ứng vật liệu Aurora – mượn tiền	1.060.261.149	2.000.000.000
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	416.579.619
Kinh phí công đoàn	1.088.012.413	545.874.489
Bảo hiểm xã hội	1.367.571.400	566.667.483
Bảo hiểm y tế	247.033.800	103.530.033
Bảo hiểm thất nghiệp	106.997.800	43.250.872
Phải trả cho các đội thi công	24.785.498.233	29.416.300.885
Cho mượn tiền	-	2.013.215.000
Phải trả cho các xí nghiệp – thi công công trình	10.433.951.651	5.334.813.329
Phải trả khác	4.028.610	-
<b>Cộng</b>	<b>39.264.677.842</b>	<b>40.676.705.296</b>

#### 20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Pumyang – Descon	-	32.861.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Thiên An – chi phí lãi vay	17.991.074.301	14.033.117.739
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện lạnh Per 8 – phải trả tiền vay	-	100.000.000
Nhận ký quỹ dài hạn	-	103.706.550
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền – tiền đặt cọc	217.707.500.000	127.265.000.000
Các khoản phải trả dài hạn cho xí nghiệp – tiền thi công công trình	2.476.090.489	14.406.865.546
<b>Cộng</b>	<b>238.174.664.790</b>	<b>155.941.550.835</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cung ứng và Phân phối Vật liệu Aurora - phải trả tiền vay	-	2.000.000.000
Cho mượn tiền	-	2.013.215.000
Phải trả cho các xí nghiệp	5.201.436.672	1.885.218.272
Phải trả cho các đội thi công	2.476.090.489	2.300.335.622
Các khoản phải trả dài hạn cho xí nghiệp	3.943.362.782	1.954.762.849
<b>Cộng</b>	<b>11.620.889.943</b>	<b>10.153.531.743</b>

### 21. Vay

#### 21a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan	7.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Beton 6 <sup>(i)</sup>	7.200.000.000	
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	450.854.750.574	495.565.953.695
Vay ngắn hạn ngân hàng	396.000.619.126	414.666.911.247
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Chánh <sup>(ii)</sup>	182.104.812.906	52.135.096.794
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	18.453.351.624
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn <sup>(iii)</sup>	185.395.806.220	140.082.429.894
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2	-	104.796.033.025
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Sài Gòn	-	39.200.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Hồ Chí Minh <sup>(iv)</sup>	28.500.000.000	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Sài Gòn	-	60.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	49.650.380.884	27.650.380.884
Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Thiên An <sup>(v)</sup>	27.650.380.884	27.650.380.884
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền <sup>(vi)</sup>	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cung ứng Vật liệu Aurora <sup>(vii)</sup>	2.000.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(viii)</sup>	825.000.000	50.340.500.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	4.378.750.564	2.908.161.564
<b>Cộng</b>	<b>458.054.750.574</b>	<b>495.565.953.695</b>

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Beton 6 để phục vụ cho việc thi công các công trình xây dựng với lãi suất 7,8%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Chánh để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản cố định của Công ty, toàn bộ số lượng cổ phiếu mà Công ty lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI), 1.274.270 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (thuộc sở hữu của Bà Lương Thị Mai Thành và Bà Nguyễn Thị Như Nga), khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long và quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng thi công xây dựng đối với các công trình vay vốn tại Ngân hàng.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng thi công xây dựng đối với các công trình vay vốn tại Ngân hàng.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp hợp đồng tiền gửi thuộc sở hữu của Tổng công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu khí.
- (v) Khoản vay Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Thiên An để phục vụ cho việc thi công các công trình xây dựng với lãi suất từ 13%/năm đến 15%/năm, thời hạn vay 12 tháng.
- (vi) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền để phục vụ cho việc thi công các công trình xây dựng với lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 06 tháng.
- (vii) Khoản vay Công ty Cổ phần Cung ứng Vật liệu Aurora để phục vụ cho việc thi công các công trình xây dựng với lãi suất 7,8%/năm, thời hạn vay 06 tháng.
- (viii) Khoản vay cá nhân để phục vụ cho việc thực hiện thi công các công trình xây dựng với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 06 tháng.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số kết chuyển	Số tiền vay đã trả trong năm	Cán trừ công nợ	Kết chuyển thu nhập khác	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	414.666.911.247	968.780.673.510	-	-	(987.446.965.631)	-	396.000.619.126
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	77.990.880.884	342.888.000.000	1.784.000.000	-	(364.772.000.000)	(215.500.000)	57.675.380.884
Vay dài hạn đến hạn trả	2.908.161.564	-	-	4.378.750.564	(2.908.161.564)	-	4.378.750.564
Cộng	<u>495.565.953.695</u>	<u>1.311.668.673.510</u>	<u>1.784.000.000</u>	<u>4.378.750.564</u>	<u>(1.355.127.127.195)</u>	<u>(215.500.000)</u>	<u>458.054.750.574</u>

### 21b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn <sup>(i)</sup>	2.557.616.173	5.465.777.737
Vay Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đà Nẵng <sup>(ii)</sup>	48.529.411.000	-
Cộng	<u>51.087.027.173</u>	<u>5.465.777.737</u>

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn để mua sắm tài sản cố định với lãi suất 8,8%/năm, thời hạn vay từ 48 tháng đến 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2014 và ngày 05 tháng 01 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng thi công xây dựng đối với các công trình vay vốn tại Ngân hàng.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đà Nẵng để mua sắm tài sản cố định với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 10 năm (bao gồm 18 tháng ân hạn). Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 06 tháng 11 năm 2017. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất tại Điện Bàn, Quảng Nam (tài sản hình thành từ vốn vay).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	4.378.750.564	2.908.161.564
Trên 1 năm đến 5 năm	26.087.040.173	5.465.777.737
Trên 5 năm	24.999.987.000	-
<b>Cộng</b>	<b>55.465.777.737</b>	<b>8.373.939.301</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

Số đầu năm	5.465.777.737
Số tiền vay phát sinh	50.000.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(4.378.750.564)
<b>Số cuối năm</b>	<b>51.087.027.173</b>

### 21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

### 22. Vốn chủ sở hữu

#### 22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

#### 22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trịnh Thanh Huy	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Beton 6	-	50.000.000.000
Tổng công ty Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	5.700.000.000	5.700.000.000
Công ty TNHH Mascon	49.000.000.000	49.000.000.000
Asian Worldwide Resources Limited	7.299.900.000	7.299.900.000
Các cổ đông khác	94.000.100.000	91.000.100.000
<b>Cộng</b>	<b>356.000.000.000</b>	<b>206.000.000.000</b>

#### 22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.600.000	20.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.600.000	20.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.600.000	20.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.600.000	20.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.600.000	20.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## 23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán *Nợ khó đòi đã xử lý*

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Phải thu khách hàng	12.684.462.817	7.004.507.881	Không có khả năng thu hồi
Phải thu khác	20.275.696.343	13.869.394.551	Không có khả năng thu hồi
Trả trước cho nhà cung cấp	12.173.585.331	4.189.234.169	Không có khả năng thu hồi
<b>Cộng</b>	<b>45.133.744.491</b>	<b>25.063.136.601</b>	

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.573.522.263.015	2.261.559.424.149
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.263.747.903	2.678.024.051
Doanh thu bán nguyên vật liệu	22.066.415.746	-
<b>Cộng</b>	<b>1.597.852.426.664</b>	<b>2.264.237.448.200</b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Doanh thu bán vật tư cho Công ty Cổ phần Beton 6 là 19.347.566.921 VND (năm trước là 0 VND).

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.340.923.553	2.256.948.818
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.463.012.723.869	2.112.034.387.663
<b>Cộng</b>	<b>1.465.353.647.422</b>	<b>2.114.291.336.481</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.020.152.289	1.722.286.717
Lãi tiền cho vay	22.639.825.211	21.093.286.866
Cổ tức, lợi nhuận được chia	696.503.000	355.087.800
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	3.632.104.487	-
Các khoản doanh thu khác	27.403.748	83.539.771
<b>Cộng</b>	<b>28.015.988.735</b>	<b>23.254.201.154</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	45.823.340.811	14.792.451.522
Lãi chậm thanh toán	418.000.000	10.359.122.451
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	953.434	124.317.687
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	582.107.750	1.168.024.500
Các khoản chi phí khác	15.177.667	60.833.336
<b>Cộng</b>	<b>46.839.579.662</b>	<b>26.504.749.496</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	23.017.173.576	32.448.651.561
Chi phí vật liệu quản lý	792.068.056	1.378.269.481
Chi phí đồ dùng văn phòng	222.634.652	699.107.613
Chi phí khấu hao tài sản cố định	168.730.368	203.149.684
Thuế, phí và lệ phí	79.969.481	366.338.126
Dự phòng phải thu khó đòi	47.815.488.372	19.568.732.995
Chi phí dịch vụ tài chính, kế toán, nhân sự, quản lý và thuê văn phòng	21.261.111.627	20.171.381.144
Chi phí thuê xe, giữ xe, bảo hiểm xe, taxi	5.182.931.520	1.505.246.512
Các chi phí khác	7.595.708.439	19.103.173.141
<b>Cộng</b>	<b>106.135.816.091</b>	<b>95.444.050.257</b>

### 6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	12.366.858.633	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.035.918.399	535.250.483
Các khoản thu nhập khác	3.353.357.756	760.846.271
<b>Cộng</b>	<b>18.756.134.788</b>	<b>1.296.096.754</b>

### 7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	4.108.163.325
Phạt do vi phạm hợp đồng	7.845.767.653	12.434.742.125
Thuế bị phạt, bị truy thu	888.310.881	107.765.493
Chi phí sửa chữa công trình được bảo hành	4.119.775.000	17.679.524.914
Các khoản chi phí khác	1.410.597.173	1.661.220.116
<b>Cộng</b>	<b>14.264.450.707</b>	<b>35.991.415.973</b>

### 8. Lãi trên cổ phiếu

#### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.375.141.690	12.322.914.573
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	8.375.141.690	12.322.914.573
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	24.997.260	20.600.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>335</b>	<b>598</b>

#### 8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yêu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	424.773.139.486	1.122.258.695.061
Chi phí nhân công	218.702.347.538	406.360.876.179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.684.697.823	1.843.274.970
Chi phí dịch vụ mua ngoài	676.258.998.612	997.187.779.429
Chi phí khác	53.601.181.009	33.342.680.242
<b>Cộng</b>	<b>1.376.020.364.468</b>	<b>2.560.993.305.881</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.6a và V.20a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	6.952.620.091	5.098.505.166
Thù lao	630.000.000	1.139.999.988
<b>Cộng</b>	<b>7.582.620.091</b>	<b>6.238.505.154</b>

#### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

##### Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Beton 6

##### Mối quan hệ

Ông Trịnh Thanh Huy (cổ đông nắm giữ 56,18% vốn điều lệ của Công ty) là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Beton 6

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác.

Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Beton 6 như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mua nguyên liệu, vật tư	36.726.971.972	26.281.535.926
Cho vay	10.844.000.000	54.900.000.000
Lãi cho vay	1.760.952.266	76.613.333
Lãi vay	837.615.999	-

Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5, V.6a, V.14 và V.21a.

### 2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Công ty chỉ nằm trong một lĩnh vực kinh doanh là xây dựng và trong một khu vực địa lý là ở Việt Nam.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

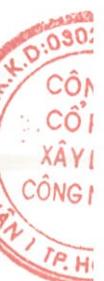
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017

Nguyễn Đức Nguyên  
Người lập

Nguyễn Phúc Thạnh  
Kế toán trưởng



Châu Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Công ng
Số đầu năm trước	206.000.000.000	94.917.527.172	2.730.839.130	(7.795.376.898)	295.852.989.404
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong năm trước	-	-	(2.730.839.130)	12.322.914.573	12.322.914.573
Hoàn nhập các quỹ trong năm trước	<u>206.000.000.000</u>	<u>94.917.527.172</u>	<u>-</u>	<u>2.731.027.130</u>	<u>188.000</u>
Số dư cuối năm trước	<u>206.000.000.000</u>	<u>94.917.527.172</u>	<u>-</u>	<u>7.258.564.805</u>	<u>308.176.091.977</u>
Số dư đầu năm nay	206.000.000.000	94.917.527.172	-	7.258.564.805	308.176.091.977
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	8.375.141.690	8.375.141.690
Tăng vốn trong năm nay	150.000.000.000	<u>94.917.527.172</u>	<u>-</u>	<u>15.633.706.495</u>	<u>150.000.000.000</u>
Số dư cuối năm nay	<u>356.000.000.000</u>	<u>94.917.527.172</u>	<u>-</u>	<u>15.633.706.495</u>	<u>466.551.233.667</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017



Châu Anh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phúc Thạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Nguyên  
Người lập