



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2017 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Huy Thành	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trí Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên
Ông Trần Quang Hiến	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tân	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng Ban
Ông Đinh Thanh Hải	Thành viên
Bà Lương Thị Mỹ Nhung	Thành viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Tân	Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Giám đốc
Ông Đỗ Xuân Đức	Phó Giám đốc
Ông Trần Quang Hiến	Phó Giám đốc
Ông Trịnh Xuân Đạo	Kế toán trưởng

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp 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. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và quy định về quản trị Công ty tại thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26 tháng 07 năm 2012 của Bộ tài chính về việc quy định quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng. Từ ngày 01/08/2017 Công ty áp dụng Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2017/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Minh Tân

Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Số: 14 / 2018/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018, từ trang 06 đến trang 48 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo 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 31/12/2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0666-2018-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Mai Việt Hùng
Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2334-2018-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		550.022.486.486	1.463.513.714.302
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	29.714.431.572	154.341.422.182
Tiền	111		29.514.431.572	105.481.422.182
Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000	48.860.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	7.105.440.400	4.906.041.400
Chứng khoán kinh doanh	121		112.373.600	107.240.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(38.709.200)	(72.974.600)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.031.776.000	4.871.776.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		144.989.490.058	200.198.812.880
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	73.787.677.285	86.796.583.287
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.218.042.173	45.745.126.408
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	65.877.129.227	71.719.469.056
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(2.893.358.627)	(4.062.365.871)
Hàng tồn kho	140	8	365.456.268.823	1.082.182.884.145
Hàng tồn kho	141		365.456.268.823	1.082.182.884.145
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.756.855.633	21.884.553.695
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	553.454.664	20.525.114.039
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.203.250.948	1.353.435.977
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	150.021	6.003.679
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		132.937.377.054	196.914.168.659
Các khoản phải thu dài hạn	210		37.762.135.143	95.892.320.522
Phải thu dài hạn khác	216	7	37.762.135.143	95.892.320.522
Tài sản cố định	220		92.951.062.748	96.933.969.254
Tài sản cố định hữu hình	221	10	72.004.101.494	75.618.511.580
- Nguyên giá	222		121.300.886.169	125.050.133.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.296.784.675)	(49.431.622.334)
Tài sản cố định vô hình	227	11	20.946.961.254	21.315.457.674
- Nguyên giá	228		24.785.465.629	24.785.465.629
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.838.504.375)	(3.470.007.955)
Tài sản dài hạn khác	260		2.224.179.163	4.087.878.883
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	2.224.179.163	4.087.878.883
TỔNG TÀI SẢN	270		682.959.863.540	1.660.427.882.961

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		375.644.747.753	1.415.497.827.078
Nợ ngắn hạn	310		357.298.399.505	465.657.145.096
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	101.985.956.376	170.058.773.474
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		28.795.988.339	120.977.602.732
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	24.288.274.854	28.976.017.146
Phải trả người lao động	314		9.682.125.064	15.664.828.518
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	7.633.054.555	7.316.147.362
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	30.424.083.217	1.218.001.670
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	124.132.176.612	87.435.079.535
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	18.683.095.665	23.183.348.179
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.673.644.823	10.827.346.480
Nợ dài hạn	330		18.346.348.248	949.840.681.982
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	15	14.788.537.685	945.334.607.846
Phải trả dài hạn khác	337	16	1.013.158.647	1.074.387.433
Dự phòng phải trả dài hạn	342	17	2.544.651.916	3.431.686.703
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		307.315.115.787	244.930.055.883
Vốn chủ sở hữu	410	19	307.315.115.787	244.930.055.883
Vốn góp của chủ sở hữu	411		38.000.000.000	38.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		38.000.000.000	38.000.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000	36.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		26.913.304.608	19.714.976.265
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		242.365.811.179	187.179.079.618
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		45.481.435.816	25.181.030.051
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		196.884.375.363	161.998.049.567
TỔNG NGUỒN VỐN	440		682.959.863.540	1.660.427.882.961

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Khánh Chi

Kế toán trưởng



Trịnh Xuân Đạo

Giám đốc



Nguyễn Minh Tân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Chỉ tiêu	Mã Thuyết		Năm 2017	Năm 2016
	số	minh	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	1.234.661.637.683	1.025.448.549.757
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.234.661.637.683	1.025.448.549.757
Giá vốn hàng bán	11	22	960.524.270.716	791.413.726.251
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		274.137.366.967	234.034.823.506
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	319.744.232	2.021.026.068
Chi phí tài chính	22	24	444.641.853	2.424.878.128
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		478.907.253	2.246.734.345
Chi phí bán hàng	25	25	19.593.927.198	19.323.410.792
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	12.087.901.587	11.915.335.730
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		242.330.640.561	202.392.224.924
Thu nhập khác	31	26	6.351.420.942	4.784.358.721
Chi phí khác	32	27	2.044.313.786	4.049.102.052
Lợi nhuận khác	40		4.307.107.156	735.256.669
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		246.637.747.717	203.127.481.593
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	49.753.372.354	41.129.432.026
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		196.884.375.363	161.998.049.567
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	14.236	11.208
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	14.236	11.208

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Khánh Chi

Trịnh Xuân Đạo

Nguyễn Minh Tân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		271.172.215.131	422.605.563.731
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(196.736.886.850)	(260.121.651.728)
Tiền chi trả cho người lao động	3		(32.163.203.132)	(47.318.236.163)
Tiền lãi vay đã trả	4		(478.907.253)	(387.078.680)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(52.045.320.582)	(17.476.941.188)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		12.222.823.295	19.883.053.129
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(106.151.191.548)	(77.577.078.358)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		(104.180.470.939)	39.607.630.743
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.051.600.000)	(7.317.621.770)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.332.381.800	1.165.544.100
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.160.000.000)	(4.871.776.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		314.204.792	1.811.263.432
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.565.013.408)	(9.212.590.238)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		38.052.837.507	23.600.467.129
Tiền trả nợ gốc vay	34		(42.553.090.021)	(19.682.828.109)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.381.253.749)	(11.591.974.335)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.881.506.263)	(7.674.335.315)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(124.626.990.610)	22.720.705.190
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	154.341.422.182	131.620.716.992
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	29.714.431.572	154.341.422.182

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu


Nguyễn Khánh Chi

Kế toán trưởng



Trịnh Xuân Đạo

Giám đốc




Nguyễn Minh Tân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 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 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 02/08/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103018906 ngày 08 tháng 08 năm 2007, thay đổi lần thứ tám ngày 08 tháng 08 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 22/03/2016, Công ty được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã giao dịch là ICC.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày là 38.000.000.000 đồng chia thành 3.800.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2017 là 135 người (tại ngày 31/12/2016 là 154 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình nhà ở;
- Xây dựng công trình công cộng;
- Xây dựng khác;
- Sản xuất kết cấu bê tông;
- Xây dựng và lắp đặt các công trình giao thông, lâm nghiệp, thủy lợi, thương nghiệp, thể dục thể thao và vui chơi giải trí;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật tư phục vụ chuyên ngành xây dựng, thể dục thể thao, vui chơi giải trí;
- Tư vấn cho các chủ đầu tư trong và ngoài nước về các lĩnh vực: Lập dự án, quản lý và tổ chức thực hiện dự án;
- Đại lý kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh nhà cửa, kho bãi.

Hoạt động kinh doanh chính:

- Xây dựng công trình công nghiệp, xây dựng công trình nhà ở và cho thuê văn phòng.

1.3 LĨNH VỰC KINH DOANH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có các đơn vị hạch toán phụ thuộc và phân cấp quản lý như sau:

- Văn phòng Công ty bao gồm: Văn phòng Công ty, Xí nghiệp Xây dựng 1, Xí nghiệp Xây dựng 7, Đội thi công Cơ giới và Xây dựng, Đội điện nước và Xí nghiệp Quản lý nhà và văn phòng cho thuê.
- Các chi nhánh được thành lập theo Quyết định số 04/2010/QĐ ngày 29 tháng 04 năm 2010 và hoạt động theo Quy chế tổ chức hoạt động và phân cấp quản lý sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp trực thuộc ngày 29/04/2010 ban hành kèm theo Quyết định số 04/2010/QĐ ngày 29/04/2010, gồm:
 - Xí nghiệp Xây dựng 2 – Chi nhánh Công ty: Đã ngừng hoạt động từ ngày 31/10/2017, toàn bộ số liệu và các nghĩa vụ liên quan được điều chuyển về Văn phòng Công ty tiếp tục theo dõi và quản lý;
 - Xí nghiệp Xây dựng 3 – Chi nhánh Công ty;
 - Xí nghiệp Xây dựng 4 – Chi nhánh Công ty;
 - Xí nghiệp Xây dựng 5 – Chi nhánh Công ty;
 - Xí nghiệp Xây dựng 6 – Chi nhánh Công ty;
 - Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp - Thực hiện Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ khu đất N04 Khu đô thị mới Đông Nam đường Trần Duy Hưng. Chi nhánh hoạt động theo Quy chế hoạt động và Quy chế tài chính của Hội đồng hợp danh ngày 03/12/2009 và sự ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại Quyết định số 124A/2010/QĐ-HĐQT ngày 12/05/2010. Theo đó, Chi nhánh thay mặt Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp giao dịch với các đối tác, ngân hàng, các cơ quan chức năng và đứng tên ký kết các hợp đồng cũng như mọi văn bản, giấy tờ liên quan đến Dự án trong suốt thời gian triển khai thực hiện. Đại diện pháp luật, kế toán trưởng của Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp do Hội đồng hợp danh bổ nhiệm tại Quyết định số 20/QĐ-HĐQT ngày 03/12/2009.

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi thông tư 200) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh tức là được Công ty mua vào, bán ra để kiếm lời. Công ty đang nắm giữ các loại chứng khoán kinh doanh gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Công ty trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ và được hoàn nhập khi giá trị thị trường của các loại chứng khoán này tăng lên.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trình bày theo giá trị thấp hơn giữa giá gốc và giá trị có thể thu hồi được. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, số tổn thất do không thu hồi được phải được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của nguyên vật liệu được tính theo phương pháp nhập trước - xuất trước, giá xuất của hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền, giá xuất của hàng hóa miễn thuế được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình 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 tài sản cố định hữu hình.

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 50
- Máy móc, thiết bị	04 - 08
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 15

Công ty có đăng ký và thực hiện trích khấu hao một số máy móc thiết bị dùng cho hoạt động xây lắp theo phương pháp khấu hao nhanh.

3.7 TÀI SẢN VÔ HÌNH

Nguyên giá

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 71 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội trong 50 năm của Công ty. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được trình bày theo nguyên giá. Quyền sử dụng đất không thời hạn của Công ty thể hiện giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại địa chỉ đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Quyền sử dụng tại đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội không tính khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí dự án chờ kết chuyển. Chi phí công cụ dụng cụ ngắn hạn là các chi phí được đánh giá có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai với thời hạn sử dụng dưới một năm. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh dưới 01 năm.

Chi phí dự án chờ kết chuyển bao gồm chi phí sản bất động sản liên quan đến bán các căn hộ chung cư, chi phí lãi vay và các chi phí khác. Chi phí sản bất động sản liên quan đến bán căn hộ chung cư được phân bổ và kết chuyển vào chi phí bán hàng khi Công ty bàn giao căn hộ chung cư và ghi nhận doanh thu tương ứng.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm các khoản công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định có giá gốc là trên 5 triệu đồng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai với thời hạn sử dụng trên một năm. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong 02 năm.

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hoá, dịch vụ
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hoá, dịch vụ.

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản phải trả phát sinh do mua hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ nhà cung cấp và được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm báo cáo nhưng chưa có hoá đơn, hoặc chưa có đầy đủ hồ sơ tài liệu kế toán.

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Công ty đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả của Công ty phản ánh các khoản Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa, Dự phòng bảo hành công trình xây dựng, Dự phòng trợ cấp thôi việc và Dự phòng phải trả khác.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Giá trị bảo hành công trình được ước tính dựa trên cam kết với khách hàng về bảo hành công trình. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm. Khi hết thời hạn bảo hành công trình xây dựng, nếu công trình không phải bảo hành hoặc số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây dựng lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch phải hoàn nhập và hạch toán tăng thu nhập khác.

3.13 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước: Số tiền khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, số tiền khách hàng trả trước cam kết theo tiến độ về mua bán căn hộ chung cư, nhà đất và các khoản khác. Công ty ghi nhận theo nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Các chi phí phát sinh liên quan đến việc phát hành thêm cổ phiếu (trừ các ảnh hưởng thuế) được ghi giảm trừ thặng dư vốn cổ phần

Các quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo quyết định của Đại hội cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua, khách hàng chấp nhận thanh toán và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch và cung ứng dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này (được ghi nhận khi có bằng chứng về sản lượng dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính) và xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với những trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được xác định trên kết quả phần công việc đã thực sự hoàn thành trong năm.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi khoản phải thu.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng (xem phần trình bày dưới đây)

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán (được khách hàng chấp nhận nếu quy định điều khoản này trong hợp đồng xây dựng) được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này phát sinh. Khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng, khoản lỗ ước tính được ghi nhận ngay vào chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh thu cung cấp dịch vụ chịu thuế suất 10%; doanh thu hợp đồng xây lắp chịu thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, bên liên quan của Công ty gồm Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên, Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu Tư Invencon, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty.

3.19 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản đầu tư, phải thu khách hàng, phải thu khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	327.656.165	444.924.875
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.186.775.407	105.036.497.307
Các khoản tương đương tiền (*)	200.000.000	48.860.000.000
	29.714.431.572	154.341.422.182

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các Ngân hàng Thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị cổ phiếu	112.373.600	(38.709.200)	107.240.000	(72.974.600)
+ Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (1)	112.373.600	(38.709.200)	107.240.000	(72.974.600)
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	7.031.776.000	-	4.871.776.000	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	6.869.620.000	-	4.709.620.000	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển (3)	162.156.000	-	162.156.000	-
	7.144.149.600	(38.709.200)	4.979.016.000	(72.974.600)
			4.906.041.400	

(1) Là khoản đầu tư Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội tương đương với 8007 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu;

(2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 năm tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất là 6,5%/năm;

(3) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, lãi suất là 5,3%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	73.787.677.285	(2.893.358.627)	86.796.583.287	(4.062.365.871)
- Công ty Cổ phần VICEM Vật tư Vận tải Xi măng	27.402.766.439	-	18.061.154.173	-
- Công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	-	-	10.658.520.670	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và thương mại Gỗ Việt	6.665.830.666	-	7.665.828.483	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng UDIC	2.736.361.764	-	2.700.601.560	-
- Công ty TNHH Phát triển thương hiệu mới Bảo Thanh	2.628.643.369	-	2.482.564.526	-
- Công ty Cổ phần xây dựng giao thông Đô thị Hà Nội	3.442.542.877	-	2.134.648.000	(860.402.374)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý bất động sản UDIC	3.408.407.450	-	1.897.685.433	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hoàng Cường	1.099.980.951	(1.099.980.951)	1.177.248.429	-
- Công ty TNHH công trình thiết kế Nam Ninh bộ CNN - TQ	954.197.745	-	1.099.980.951	(1.099.980.951)
- Ban quản lý dự án - Sở y tế Hà Nội	653.000.000	(653.000.000)	1.018.018.745	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ô tô VIVA	487.136.000	(487.136.000)	653.000.000	(653.000.000)
- Công ty Cổ phần Thuốc thú y TW 1	-	-	487.136.000	(487.136.000)
- Ban QLDA xây dựng hạ tầng xung quanh Hồ Tây	339.258.239	(339.258.239)	344.252.823	(308.604.870)
- Công ty Cổ phần xây dựng lắp máy điện nước Hà Nội	214.993.500	(214.993.500)	339.258.239	(339.258.239)
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tu tạo và phát triển nhà - Công ty 15	-	-	214.993.500	(214.993.500)
- Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam	23.754.558.285	(98.989.937)	42.371.054	-
- Các khách hàng khác	-	-	35.819.320.701	(98.989.937)
Dài hạn	-	-	-	-
Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	-	-
	73.787.677.285	(2.893.358.627)	86.796.583.287	(4.062.365.871)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	65.877.129.227	-	71.719.469.056	-
- Phải thu người lao động	67.042.223	-	635.855.831	-
- Các khoản phải thu tại các Công trình	-	-	59.764.379	-
+ Ông Nguyễn Văn Phạm - Các công trình Xi nghiệp 6	-	-	28.646.877	-
+ Truy thu BHXH các xí nghiệp	-	-	19.337.502	-
+ Các khoản phải thu tại các Công trình khác	-	-	11.780.000	-
- Phải thu Dự án Hạ tầng Đông Nam Trần Duy Hưng	5.870.263.091	-	6.789.084.273	-
+ Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Việt nam	2.325.014.550	-	2.325.014.550	-
+ Công ty CP xây dựng Dân Dụng	947.419.000	-	1.742.182.636	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Giao thông 208	1.391.209.483	-	1.391.209.483	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội	603.038.274	-	603.038.274	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội	161.069.000	-	161.069.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Hà Nội	392.512.784	-	392.512.784	-
+ Các đối tượng khác	50.000.000	-	174.057.546	-
- Phải thu thuế TNCN	207.050.039	-	793.800	-
- Bảo hiểm xã hội	287.770	-	-	-
- Phải thu lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	265.873.538	-	336.478.288	-
- Phải thu khác theo biên bản thanh tra thuế từ 2014 - 2016	10.157.987	-	1.601.289.055	-
- Phải thu khác	59.456.454.579	-	62.296.203.430	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Tư vấn Đầu tư Invecon	59.218.505.650	-	60.723.774.484	-
+ Các đối tượng khác	237.948.929	-	1.572.428.946	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Dài hạn	37.762.135.143	-	95.892.320.522	-
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	37.762.135.143	-	95.892.320.522	-
	103.639.264.370	-	167.611.789.578	-
Phải thu khác là các bên liên quan				
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	37.762.135.143	-	95.892.320.522	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	36.994.159.290	-	53.881.431.444	-
Công cụ, dụng cụ	7.727.273	-	9.850.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	328.454.382.260	-	1.028.291.602.701	-
	365.456.268.823	-	1.082.182.884.145	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	553.454.664	20.525.114.039
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	553.454.664	451.247.157
- Chi phí dự án	-	20.073.866.882
+ Dự án Đại Kim	-	375.711.000
+ Phí sàn bất động sản - Nhà N04	-	19.593.927.198
+ Phần thân công trình Vicem	-	104.228.684
Dài hạn	2.224.179.163	4.087.878.883
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.224.179.163	4.087.878.883
	2.777.633.827	24.612.992.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2017	80.352.063.533	37.610.248.799	6.602.338.246	485.483.336	125.050.133.914
- Mua trong năm	-	2.774.181.819	-	-	2.774.181.819
- Thanh lý, nhượng bán	-	(6.523.429.564)	-	-	(6.523.429.564)
31/12/2017	80.352.063.533	33.861.001.054	6.602.338.246	485.483.336	121.300.886.169
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2017	(18.673.402.900)	(27.582.758.048)	(2.814.586.138)	(360.875.248)	(49.431.622.334)
- Khấu hao trong năm	(2.091.960.180)	(3.650.414.064)	(606.898.968)	(39.318.693)	(6.388.591.905)
- Thanh lý, nhượng bán	-	6.523.429.564	-	-	6.523.429.564
31/12/2017	(20.765.363.080)	(24.709.742.548)	(3.421.485.106)	(400.193.941)	(49.296.784.675)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2017	61.678.660.633	10.027.490.751	3.787.752.108	124.608.088	75.618.511.580
31/12/2017	59.586.700.453	9.151.258.506	3.180.853.140	85.289.395	72.004.101.494

Tại ngày 31/12/2017:

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay là: 42.959.843.519 đồng;
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 13.061.020.152 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2017	24.785.465.629	24.785.465.629
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-
31/12/2017	<u>24.785.465.629</u>	<u>24.785.465.629</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2017	(3.470.007.955)	(3.470.007.955)
- Khấu hao trong năm	(368.496.420)	(368.496.420)
31/12/2017	<u>(3.838.504.375)</u>	<u>(3.838.504.375)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2017	<u>21.315.457.674</u>	<u>21.315.457.674</u>
31/12/2017	<u>20.946.961.254</u>	<u>20.946.961.254</u>

Trong đó có 2.785 m² đất được giao của dự án 71 Nguyễn Chí Thanh. Trong biên bản cổ phần hóa mới chỉ tính giá trị quyền sử dụng đất là 1.680 m² với giá trị 35.000.000 đồng/ m². Phần diện tích còn lại 1.105 m² đang trình Liên Sở để ký hợp đồng thuê. Hiện nay Công ty đang nộp tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 2.785 m².

Tại ngày 31/12/2017, giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay là 20.946.961.254 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	101.985.956.376	101.985.956.376	170.058.773.474	170.058.773.474
- Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam	2.325.014.550	2.325.014.550	2.325.014.550	2.325.014.550
- Công ty Cổ phần Bến En	975.831.283	975.831.283	1.887.831.283	1.887.831.283
- Công ty CP xây dựng Dân Dựng	947.419.000	947.419.000	1.742.182.636	1.742.182.636
- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Tân Việt Phú	344.299.964	344.299.964	1.721.421.326	1.721.421.326
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển & XD Giao thông 208	1.391.209.483	1.391.209.483	1.391.209.483	1.391.209.483
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 6 Hà Nội	201.663.068	201.663.068	201.663.068	201.663.068
- Doanh nghiệp tư nhân Tuyết Liêm	2.208.458.600	2.208.458.600	1.161.232.730	1.161.232.730
- Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Công nghiệp và Thương mại Hoàng Bách	3.428.071.557	3.428.071.557	-	-
- Công ty Cổ phần Asohu Việt Nam	3.343.413.608	3.343.413.608	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thành An Việt Nam	2.203.474.459	2.203.474.459	-	-
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	24.603.024.560	24.603.024.560	86.312.845.692	86.312.845.692
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ và thương mại Hiện Thúy	2.532.312.300	2.532.312.300	114.400.000	114.400.000
- Công ty Cổ phần Giải pháp thông tin và Truyền thông	3.992.461.032	3.992.461.032	3.992.461.032	3.992.461.032
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thu Ngân	856.183.000	856.183.000	2.306.183.000	2.306.183.000
- Các đối tượng khác	52.633.119.912	52.633.119.912	66.902.328.674	66.902.328.674
Dài hạn	-	-	-	-
	101.985.956.376	101.985.956.376	170.058.773.474	170.058.773.474
Phải trả người bán là các bên liên quan	24.603.024.560	24.603.024.560	86.312.845.692	86.312.845.692
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	24.603.024.560	24.603.024.560	86.312.845.692	86.312.845.692

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.820.102.862	35.695.519.336	36.916.356.850	599.265.348
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.401.045.041	49.753.372.354	52.045.320.582	20.109.096.813
- Thuế thu nhập cá nhân	825.471.088	907.124.440	1.373.313.293	359.282.235
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	2.467.553.108	2.351.309.376	1.618.514.911	3.200.347.573
- Các loại thuế khác	1.459.709.832	240.361.690	1.182.067.709	1.802.671
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.135.215	74.993.878	58.648.879	18.480.214
	28.976.017.146	89.022.681.074	93.194.222.224	24.288.274.854
	01/01/2017	Số phải thu trong năm	Số đã thực thu trong năm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	5.988.009	150.021	5.988.009	150.021
- Các loại thuế khác	15.670	-	15.670	-
	6.003.679	150.021	6.003.679	150.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	7.633.054.555	7.316.147.362
- Chi phí giải phóng mặt bằng tại 71 Nguyễn Chí Thanh	7.088.874.635	7.088.874.635
- Trích trước chi phí quản lý khai thác hầm B2 tòa nhà N04	150.000.000	-
- Trích trước chi phí sửa chữa Cophu Nhôm	-	227.272.727
- Các chi phí khác	394.179.920	-
Dài hạn	-	-
	7.633.054.555	7.316.147.362

15 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	30.424.083.217	1.218.001.670
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	1.255.616.342	1.218.001.670
- Doanh thu bán căn hộ nhận trước	29.168.466.875	-
Dài hạn	14.788.537.685	945.334.607.846
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	1.771.083.334	1.339.121.213
- Doanh thu bán căn hộ nhận trước	13.017.454.351	943.995.486.633
	45.212.620.902	946.552.609.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	124.132.176.612	87.435.079.535
- Kinh phí công đoàn	245.534.363	274.414.377
- Phải trả về cổ phần hóa	4.784.291.008	4.784.291.008
- Phí bảo trì	23.180.946.941	41.875.929.078
+ Ban quản trị tòa nhà Cầu Tiên	2.680.698.314	2.784.617.326
+ Ban quản trị tòa nhà N04	20.500.248.627	39.091.311.752
- Phải trả Dự án Đông Nam Trần Duy Hưng	46.000.000	59.870.000
+ Tổng Công ty tư vấn thiết kế GT vận tải	46.000.000	46.000.000
+ Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng hạ tầng Phương Đông	-	13.870.000
- Huy động vốn dự án N04	162.226.431	162.226.431
- Lợi nhuận dự án N04 Trần Duy Hưng	91.322.711.565	35.558.555.124
+ TCT Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	49.209.248.640	25.398.967.946
+ Công ty CP Thương mại QT và Tư vấn Đầu Tư Invencon	42.113.462.925	10.159.587.178
- Phải trả Cổ đông	597.288.693	685.905.153
- Phải trả liên quan đến bán căn hộ tại dự án N04	100.000.000	100.000.000
- Tạm thu tiền sử dụng đất 71 Nguyễn Chí Thanh	297.691.000	297.691.000
- Phải trả khác	3.395.486.611	3.636.197.364
Dài hạn	1.013.158.647	1.074.387.433
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	763.158.647	824.387.433
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	250.000.000	250.000.000
+ TCT Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	250.000.000	250.000.000
	125.145.335.259	88.509.466.968
Phải trả khác với bên liên quan	49.459.248.640	25.648.967.946
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	49.459.248.640	25.648.967.946

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	2.544.651.916	3.431.686.703
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.544.651.916	3.431.686.703
+ Phần thân công trình N04 - Trần Duy Hưng	631.606.461	732.542.527
+ Công trình dự án Cầu Tiên	373.045.455	942.192.955
+ Công trình Kết cấu, kiến trúc hoàn thiện và cơ điện nhà biệt thự lô K	590.000.000	-
+ Phần ngầm công trình N04 - Trần Duy Hưng	-	150.000.000
+ Phần Kiến trúc công trình N04 - Trần Duy Hưng	-	180.000.000
+ Công trình VICEM	950.000.000	715.195.796
+ Công trình Khu đô thị Nam Thăng Long	-	533.787.199
+ Công trình Nhà tái định cư phường Trần Phú	-	177.968.226
	2.544.651.916	3.431.686.703

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18 VAY VÀ NỢ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2017		01/01/2017		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	18.683.095.665	18.683.095.665	38.052.837.507	23.183.348.179	23.183.348.179
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Trung Yên (1)	7.923.095.665	7.923.095.665	31.067.719.442	9.397.977.600	9.397.977.600
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (2)	-	-	-	8.250.773.129	8.250.773.129
- Vay cá nhân (3)	10.760.000.000	10.760.000.000	8.460.000.000	3.234.597.450	5.534.597.450
Vay dài hạn	-	-	-	-	-
	18.683.095.665	18.683.095.665	38.052.837.507	42.553.090.021	23.183.348.179

- (1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) theo hợp đồng tín dụng số 250/2016/HDTDHM-PN/SHB.111901 ngày 08/12/2016. Theo đó:
- Tổng hạn mức tín dụng là 39.079.340.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay là 14.684.340.000 đồng và hạn mức cấp bảo lãnh là 24.395.000.000 đồng;
 - Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng Sài Đồng" tại số 85 phố Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội";
 - Thời hạn rút vốn của hạn mức tín dụng: 12 tháng (Từ ngày 08/12/2016 đến ngày 09/12/2017);
 - Lãi suất trong hạn: 8,7%/năm áp dụng trong suốt thời gian vay vốn đối với các khoản vay có thời hạn nhỏ hơn hoặc bằng 6 tháng. Các khoản vay có thời hạn trên 6 tháng đến 12 tháng áp dụng mức lãi suất 9,5% trong suốt thời gian vay vốn. Lãi suất vay được quy định cụ thể trên Khế ước nhận nợ được lập cho mỗi lần rút vay vốn theo hạn mức tín dụng;
 - Thời hạn trả nợ gốc: Nợ gốc có thể trả một lần hoặc nhiều lần theo thỏa thuận trong từng Khế ước nhận nợ;
 - Thời hạn trả lãi vay: Trả lãi vay hàng tháng;
 - Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản, quyền tài sản và lợi ích khác phát sinh từ tài sản Tăng 1 đến 5 thuộc dự án 71 Nguyễn Chí Thanh theo QĐ 8613/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội và các QĐ bổ sung, sửa đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18 VAY VÀ NỢ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Tây Hồ theo hợp đồng tín dụng số 01/134673/2016/HĐTD ngày 07/10/2016.

Theo đó:

- Tổng hạn mức tín dụng 25.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C;
- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng;
- Lãi suất cho vay được xác định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể;
- Thời hạn trả nợ gốc và lãi: kế hoạch trả nợ và thời điểm tính lãi của từng khoản nợ được xác định tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Biện pháp bảo đảm gồm:

+ Máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/134673/HĐTC ngày 06/05/2014;

+ Các tài sản là tài sản của công ty hoặc bên thứ ba khác;

+ Tất cả các quyền và lợi ích hợp pháp bao gồm nhưng không giới hạn các quyền: quyền sử dụng, quyền khai thác, hưởng lợi, quyền thực hiện các giao dịch liên quan, liên quan đến tài sản là 03 tầng hầm thuộc địa chỉ đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2014/134673/HĐTC ngày 17/11/2014 giữa công ty và ngân hàng BIDV;

+ Toàn bộ số dư tài khoản bằng VND và ngoại tệ của bên vay tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác;

+ Thế chấp tất cả các quyền và lợi ích hợp pháp bao gồm nhưng không giới hạn các quyền: quyền sử dụng, khai thác, hưởng lợi, thực hiện các giao dịch liên quan đến mảnh đất tại địa chỉ 166 Hồng Mai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225724, số vào sổ: CQ-1266 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 7/10/2009, căn cứ Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 11/03/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.

(3) Khoản vay cá nhân với lãi suất 0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2016	38.000.000.000	38.000.000.000	36.000.000	16.328.740.459	80.040.802.055	134.405.542.514				
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	161.998.049.567	161.998.049.567				
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	3.386.235.806	(54.859.772.004)	(51.473.536.198)				
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	-	(11.400.000.000)	(11.400.000.000)				
+ Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon	-	-	-	-	(35.558.555.124)	(35.558.555.124)				
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.386.235.806	(3.386.235.806)	-				
+ Trích lập khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.386.235.806)	(3.386.235.806)				
+ Trích lập quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(1.128.745.268)	(1.128.745.268)				
31/12/2016	38.000.000.000	38.000.000.000	36.000.000	19.714.976.265	187.179.079.618	244.930.055.883				
01/01/2017	38.000.000.000	38.000.000.000	36.000.000	19.714.976.265	187.179.079.618	244.930.055.883				
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	196.884.375.363	196.884.375.363				
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	7.198.328.343	(141.697.643.802)	(134.499.315.459)				
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	-	(15.200.000.000)	(15.200.000.000)				
+ Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon	-	-	-	-	(111.838.565.116)	(111.838.565.116)				
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.198.328.343	(7.198.328.343)	-				
+ Trích lập khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(7.198.328.343)	(7.198.328.343)				
+ Trích lập quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(262.422.000)	(262.422.000)				
31/12/2017	38.000.000.000	38.000.000.000	36.000.000	26.913.304.608	242.365.811.179	307.315.115.787				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	30.068.000.000	30.068.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	7.932.000.000	7.932.000.000
	38.000.000.000	38.000.000.000

19.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	38.000.000.000	38.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	38.000.000.000	38.000.000.000
- Cổ tức đã chia	15.200.000.000	11.400.000.000

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2017	01/01/2017
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.800.000	3.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.800.000	3.800.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.800.000</i>	<i>3.800.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

19.5 CÁC QUỸ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	26.913.304.608	19.714.976.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20 KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2017	01/01/2017
<i>Ngoại tệ các loại (USD)</i>	<i>130,65</i>	<i>130,65</i>
Nợ phải thu khó đòi đã xử lý (VND)	4.310.931.333	4.310.931.333
- Ban QLDA quận Cầu Giấy	1.808.065.369	1.808.065.369
- Các khoản phải thu về quyền sử dụng đất 08 căn hộ tại 71 Nguyễn Chí Thanh	1.282.808.680	1.282.808.680
- XN 105 - Công ty CP Xây dựng số 1 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.	243.189.571	243.189.571
- Công ty CP Xây dựng cấp thoát nước và hạ tầng Kỹ thuật	241.981.484	241.981.484
- Công ty CP đầu tư XD & lắp máy điện nước Toàn Cầu	218.884.616	218.884.616
- Ban quản lý dự án Giao thông - Đô thị	213.359.109	213.359.109
- Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hà Nội	117.272.357	117.272.357
- Công ty CP đầu tư và phát triển nhà Hà Nội 22	64.909.991	64.909.991
- Công ty CP xây dựng số 1 - TCT Xây dựng Hà Nội	37.005.843	37.005.843
- Công ty CP Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội - XN 201	30.090.000	30.090.000
- Trường kỹ thuật giao thông vận tải Miền Trung	29.922.630	29.922.630
- Công ty CP đầu tư và phát triển nhà Hà Nội 22	18.234.679	18.234.679
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đô thị Hà Nội	5.207.004	5.207.004

21 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu	1.234.661.637.683	1.025.448.549.757
- Doanh thu hợp đồng xây lắp	219.919.071.472	142.614.452.407
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.048.096.418	31.467.614.692
- Doanh thu bán căn hộ chung cư	979.496.415.168	850.606.342.769
- Doanh thu bán vật tư	1.198.054.625	760.139.889
	1.234.661.637.683	1.025.448.549.757
Doanh thu với các bên liên quan	174.512.142.311	30.184.690.344
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	174.512.142.311	30.184.690.344

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Giá vốn hợp đồng xây lắp	218.351.648.733	141.122.388.328
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	18.977.791.786	16.506.616.421
- Giá vốn bán căn hộ chung cư	721.997.735.572	633.784.721.502
- Giá vốn bán vật tư	1.197.094.625	-
	960.524.270.716	791.413.726.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	314.610.632	1.914.267.318
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	106.758.750
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.133.600	-
	319.744.232	2.021.026.068

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Chi phí lãi vay	478.907.253	2.246.734.345
- (Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(34.265.400)	12.737.790
- Chi phí tài chính khác	-	165.405.993
	444.641.853	2.424.878.128

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>12.087.901.587</i>	<i>11.915.335.730</i>
- Chi phí nhân viên quản lý	7.491.204.235	7.622.452.610
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	405.396.345	134.441.376
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.859.564.595	712.122.559
- Thuế, phí và lệ phí	53.944.000	5.000.000
- Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.169.007.244)	(286.642.287)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.412.279.175	3.675.895.878
- Chi phí bằng tiền khác	34.520.481	52.065.594
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	<i>19.593.927.198</i>	<i>19.323.410.792</i>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.593.927.198	19.323.410.792
	31.681.828.785	31.238.746.522

26 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, phế liệu	2.392.719.818	3.984.543.755
- Hoàn nhập chi phí dự phòng	1.411.645.506	-
- Các khoản khác	2.547.055.618	799.814.966
	6.351.420.942	4.784.358.721

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

27 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Chi phí thanh lý TSCĐ, vật tư	22.727.273	205.534.635
- Các khoản bị phạt chậm nộp thuế, BHXH	1.478.797.952	869.335
- Các khoản chi phí khác	542.788.561	3.842.698.082
	2.044.313.786	4.049.102.052

28 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu	88.942.860.290	31.304.258.708
Chi phí nhân công	19.106.469.867	19.006.845.269
Chi phí máy thi công	1.484.459.016	1.876.864.074
Khấu hao tài sản cố định	6.371.516.991	6.771.208.433
Thuế, phí và lệ phí	1.530.357.408	3.714.113.607
Chi phí dự phòng	(1.169.007.244)	703.963.713
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.388.576.003	19.424.050.953
Chi phí bằng tiền khác	20.781.894.014	20.499.547.307
	165.437.126.345	103.300.852.064

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	246.637.747.717	203.127.481.593
Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.134.247.652	2.533.153.539
- Khấu hao ô tô có nguyên giá vượt 1,6 tỷ đồng	11.029.090	11.029.090
- Các khoản chi phí phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	1.478.797.952	9.447.617
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không tham gia điều hành Công ty	48.000.000	48.000.000
- Chi phí không hợp lý khác	596.420.610	2.464.676.832
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	5.133.600	13.475.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	248.766.861.769	205.647.160.132
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	49.753.372.354	41.129.432.026
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.753.372.354	41.129.432.026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2017	Năm 2016
- Lợi nhuận sau thuế	196.884.375.363	161.998.049.567
- Các khoản điều chỉnh giảm	(142.785.877.824)	(119.406.956.398)
+ Lợi nhuận dự án N04 phân chia cho các bên liên doanh	(133.239.084.141)	(112.208.628.055)
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi dự tính	(9.546.793.683)	(7.198.328.343)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	54.098.497.539	42.591.093.169
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	3.800.000	3.800.000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) (*)	14.236	11.208

(*) Trong năm, Công ty đã điều chỉnh lại chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016 do điều chỉnh giảm phần lợi nhuận từ dự án N04 phân chia cho các bên liên doanh và quỹ khen thưởng phúc lợi dự tính trích của năm 2016 (Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016 trước điều chỉnh là 41.157 VND/CP).

31 LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

32 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

32.1 SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	38.052.837.507	23.600.467.129
	38.052.837.507	23.600.467.129

32.2 SỐ TIỀN ĐÃ THỰC TRẢ GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả gốc vay theo kế ước thông thường	42.553.090.021	19.682.828.109
	42.553.090.021	19.682.828.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

33 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các thành viên góp vốn thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần và phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Công ty gồm vốn góp các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.19.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.714.431.572	154.341.422.182
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.105.440.400	4.906.041.400
Phải thu khách hàng và phải thu khác	188.217.100.081	252.170.434.179
Cộng	225.036.972.053	411.417.897.761
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	18.683.095.665	23.183.348.179
Phải trả người bán và phải trả khác	238.031.750.587	258.293.826.065
Chi phí phải trả	7.633.054.555	7.316.147.362
Cộng	264.347.900.807	288.793.321.606
Trạng thái ròng	(39.310.928.754)	122.624.576.155

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

33 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến rủi ro thị trường.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không, do đó, Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và dòng tiền của các khoản gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

33 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (tiếp)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2017			
Vay và nợ ngắn hạn	18.683.095.665	-	18.683.095.665
Phải trả người bán và phải trả khác	237.018.591.940	1.013.158.647	238.031.750.587
Chi phí phải trả	7.633.054.555	-	7.633.054.555
Cộng	263.334.742.160	1.013.158.647	264.347.900.807
01/01/2017			
Vay và nợ ngắn hạn	23.183.348.179	-	23.183.348.179
Phải trả người bán và phải trả khác	257.219.438.632	1.074.387.433	258.293.826.065
Chi phí phải trả	7.316.147.362	-	7.316.147.362
Cộng	287.718.934.173	1.074.387.433	288.793.321.606

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính chưa gồm lãi từ các tài sản đó. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.714.431.572	-	29.714.431.572
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.105.440.400	-	7.105.440.400
Phải thu khách hàng và phải thu khác	139.380.556.263	48.836.543.818	188.217.100.081
Cộng	176.200.428.235	48.836.543.818	225.036.972.053
01/01/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	154.341.422.182	-	154.341.422.182
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.906.041.400	-	4.906.041.400
Phải thu khách hàng và phải thu khác	203.333.890.361	48.836.543.818	252.170.434.179
Cộng	362.581.353.943	48.836.543.818	411.417.897.761

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34 THÔNG TIN KHÁC

34.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	3.366.855.032	2.854.875.677
- Tiền lương, thưởng Ban Giám đốc	2.603.379.438	2.069.249.200
- Tiền lương, thưởng Ban kiểm soát	559.475.594	615.226.477
- Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	204.000.000	170.400.000

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên		
- Phí bảo hiểm các công trình	-	670.545.313
- Phí bảo lãnh các công trình	1.084.418.358	4.805.092.807
- Cổ tức đã chi trả	12.027.200.000	9.020.400.000
+ Thanh toán bằng tiền	10.000.000.000	9.020.400.000
+ Bù trừ công nợ	2.027.200.000	-
- Kinh phí công đoàn chuyển cho cấp trên	39.745.000	59.344.000
-		

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Người mua trả tiền trước	18.069.873.842	121.172.388.911
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC	18.069.873.842	121.172.388.911
- Công ty TNHH Một thành viên		

34.2 THÔNG TIN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Hiện nay, Công ty có thực hiện nộp tiền thuê đất với các hợp đồng sau:

- Hợp đồng thuê số: 53-2004 /TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 23/06/2004 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 5 (số mới 71) đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội với diện tích là 2.785 m2 để sử dụng vào mục đích xây dựng khu dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê (từ tầng 1 đến tầng 5 nhà chung cư cao 25 tầng) theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2148/QĐ-UB ngày 21-04-2003 và Điều 1 Quyết định số 5367/QĐ-UB ngày 8-9-2003 và số 2844/QĐ-UB ngày 11-05-2004 của UBND Thành phố.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.2 THÔNG TIN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT (TIẾP)

- Hợp đồng thuê số: 507/HĐTĐ ngày 30/10/2013 ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp thuê một khoảnh đất tại ô đất B8/CCTP 3 phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với diện tích: 430 m² đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà để xây dựng tầng hầm; 615 m² đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà và tầng hầm để làm sân hè, hạ tầng nội bộ và các công trình phục vụ tòa nhà; 64 m² đất giới hạn bởi các mốc: HLD1, 29 đến 34, HLD2 nằm trong hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế, giao để quản lý sử dụng theo quy định tại Nghị định số 118/2004/NĐ-CP ngày 10/05/2004 của Chính phủ về bảo vệ an toàn lưới điện cao áp, tuyệt đối không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định.
- Hợp đồng thuê số: 105/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại ngõ 175, đường Nguyễn Tam Trinh, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với diện tích là 1.773 m² để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng làm để làm Văn phòng Xí nghiệp Xây dựng số 2 theo Điều 1, Quyết định số 934/QĐ-UB ngày 26/02/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.
- Hợp đồng thuê số: 104/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 166, phố Hồng Mai, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích là 1.080,6 m² để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng làm Trụ sở Công ty theo Điều 1, Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 11/03/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.
- Hợp đồng thuê số: 111-24599/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 08/07/1999 ký với bên cho thuê là Sở Địa chính – Nhà đất Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội với diện tích là 13.136 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất, xưởng mộc theo Tờ khai sử dụng đất số 4 ngày 29-6-1996 của Công ty theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22-4-1996 của Thủ tướng Chính phủ.
- Hợp đồng thuê đất số 57-245/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 30/03/2000 ký với bên cho thuê là Sở Địa chính – Nhà đất Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại Thị trấn Sài Đồng, huyện Gia Lâm, Hà Nội với diện tích 1055 m² để sử dụng vào mục đích làm trụ sở theo Tờ khai sử dụng đất số 55 ngày 29/06/1996 của Công ty Xây dựng công nghiệp theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22-04-1996.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp đã được kiểm toán. Trong năm 2017, Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu theo biên bản kiểm tra thuế, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	31/12/2016
			Số điều chỉnh Tăng(+)/Giảm(-)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	86.796.583.287	87.787.189.287	(990.606.000)
Phải thu ngắn hạn khác	71.719.469.056	70.118.180.001	1.601.289.055
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.062.365.871)	(5.052.971.871)	990.606.000
Hàng tồn kho	1.082.182.884.145	1.080.976.306.998	1.206.577.147
Thuế GTGT được khấu trừ	1.353.435.977	1.396.123.749	(42.687.772)
TỔNG TÀI SẢN	1.660.427.882.961	1.657.662.704.531	2.765.178.430

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	31/12/2016
			Số điều chỉnh Tăng(+)/Giảm(-)
Phải trả người bán ngắn hạn	170.058.773.474	172.494.873.869	(2.436.100.395)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	28.976.017.146	25.606.680.197	3.369.336.949
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	187.179.079.618	185.347.137.742	1.831.941.876
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	25.181.030.051	25.149.654.065	31.375.986
- LNST chưa phân phối năm nay	161.998.049.567	160.197.483.677	1.800.565.890
TỔNG NGUỒN VỐN	1.660.427.882.961	1.657.662.704.531	2.765.178.430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.3 SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Năm 2016
			Số điều chỉnh Tăng(+)/Giảm(-)
Giá vốn hàng bán	791.413.726.251	792.620.303.398	(1.206.577.147)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.915.335.730	12.905.941.730	(990.606.000)
Thu nhập khác	4.784.358.721	4.293.467.020	490.891.701
Chi phí thuế TNDN hiện hành	41.129.432.026	40.241.923.068	887.508.958
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	161.998.049.567	160.197.483.677	1.800.565.890

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Năm 2015
			Số điều chỉnh Tăng(+)/Giảm(-)
Giá vốn hàng bán	313.275.119.515	313.701.997.231	(426.877.716)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.059.616.491	17.829.244.580	230.371.911
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.849.279.173	58.652.773.368	196.505.805

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Năm 2014
			Số điều chỉnh Tăng(+)/Giảm(-)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.782.874.015	4.617.744.196	165.129.819
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.829.379.723	15.994.509.542	(165.129.819)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu


Nguyễn Khánh Chu

Kế toán trưởng


Trịnh Xuân Đạo

