



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI**

**AISC**

ACCOMPANY WITH BUSINESS

## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

|   | Trang |
|---|-------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC             | 01-02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 03    |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 04-05 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 06    |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 07    |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH    | 08-31 |

---

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ban Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội tiền thân là Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 09/6/2006 của UBND Tp. Hà Nội về việc chuyển Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội.

Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012995 ngày 30/6/2006, thay đổi lần thứ năm với mã số 0100105493 ngày 29/5/2018.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: **37.324.500.000 đồng** (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Cơ cấu vốn điều lệ:

| Đối tượng góp vốn      | Tỷ lệ  |
|------------------------|--------|
| Vốn Ngân sách Nhà nước | 36,31% |
| Các cổ đông khác       | 63,69% |

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 là xây dựng công trình; cho thuê văn phòng.

**Tên tiếng anh:** HANOI CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO5

**Tên viết tắt:** HCJSC5

**Mã chứng khoán:** CH5 (UpCom)

**Trụ sở chính:** Số 101 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng quản trị

|     |                  |            |
|-----|------------------|------------|
| Ông | Vương Đức Cường  | Chủ tịch   |
| Ông | Phạm Quang Chung | Thành viên |
| Ông | Phạm Minh Hải    | Thành viên |
| Ông | Trần Thanh Tùng  | Thành viên |
| Ông | Cao Tiến Đạt     | Thành viên |

#### Ban Kiểm soát

|     |                        |                      |
|-----|------------------------|----------------------|
| Bà  | Nguyễn Thị Hồng Phương | Trưởng ban kiểm soát |
| Bà  | Đinh Thị Quỳnh Lan     | Thành viên           |
| Ông | Nguyễn Mạnh Đức        | Thành viên           |

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

|     |                  |                                      |
|-----|------------------|--------------------------------------|
| Ông | Phạm Minh Hải    | Giám đốc - Bổ nhiệm ngày 01/6/2018   |
| Ông | Vương Đức Cường  | Giám đốc - Miễn nhiệm ngày 01/6/2018 |
| Ông | Phạm Quang Chung | Phó Giám đốc                         |
| Ông | Trần Thanh Tùng  | Phó Giám đốc                         |
| Bà  | Nguyễn Bảo Hoa   | Kế toán trưởng                       |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau

Ông Phạm Minh Hải Giám đốc - Bổ nhiệm ngày 01/6/2018

### 5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 6. Cam kết của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.


### 7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2019

Thay mặt Ban Giám đốc



Phạm Minh Hải

Giám đốc



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing And Informatic Services Company Limited

Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 181189/AISHN-TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06/3/2019, từ trang 04 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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, trình bày trung thực, 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; 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 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 số 5 Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2019



**ĐẠO TIỀN ĐẠT**

Số giấy CNĐKHNT: 0078-2018-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**VŨ KHẮC CHUYỀN**

Số giấy CNĐKHNT: 0160-2018-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Hà Nội: 6 Floor, 36 Hoa Bình 4 St., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Hà Nội

Branch in Đà Nẵng: 350 Hai Phong St., Thanh Khê Dist., Đà Nẵng City

Representative in Cần Thơ: 243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist., Cần Thơ City

Representative in Hải Phòng: 18 Hoàng Văn Thụ St., Hồng Bàng Dist., Hải Phòng

Tel: (84.24) 3782 0045 / 46 Fax: (84.24) 3782 0048 Email: hanoi@aisc.com.vn

Tel: (84.236) 3715 619 Fax: (84.236) 3715 620 Email: danang@aisc.com.vn

Tel: (84.292) 3813 004 Fax: (84.292) 3828 765

Tel: (84.225) 356 9577 Fax: (84.225) 3569 576

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                 | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2018</b>      | <b>01/01/2018</b>      |
|--|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b>   |                    | <b>113.708.782.436</b> | <b>155.013.657.514</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>27.629.192.474</b>  | <b>13.423.339.178</b>  |
| 1. Tiền  | 111          |                    | 16.129.192.474         | 2.423.339.178          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112          |                    | 11.500.000.000         | 11.000.000.000         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b>   | <b>V.2</b>         | <b>25.500.000.000</b>  | <b>20.000.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123          |                    | 25.500.000.000         | 20.000.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b>   |                    | <b>42.371.245.954</b>  | <b>97.910.265.603</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 131          | V.3                | 27.094.594.288         | 21.307.471.151         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132          | V.4                | 15.293.717.025         | 76.404.577.183         |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                      | 136          | V.5                | 661.282.634            | 474.070.262            |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137          | V.3,6              | (678.347.993)          | (275.852.993)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b>   | <b>V.7</b>         | <b>17.752.512.066</b>  | <b>23.652.907.369</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141          |                    | 17.752.512.066         | 23.652.907.369         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b>   |                    | <b>455.831.942</b>     | <b>27.145.364</b>      |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152          |                    | 373.563.247            | 0                      |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 153          | V.20               | 82.268.695             | 27.145.364             |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b>   |                    | <b>56.968.043.067</b>  | <b>68.812.730.205</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b>   |                    | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b>   |                    | <b>56.701.132.489</b>  | <b>60.062.895.752</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221          | V.9                | 43.061.426.260         | 46.423.189.523         |
| <i>Nguyên giá</i>                              | 222          |                    | 71.666.631.534         | 72.623.237.247         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                  | 223          |                    | (28.605.205.274)       | (26.200.047.724)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                     | 227          | V.10               | 13.639.706.229         | 13.639.706.229         |
| <i>Nguyên giá</i>                              | 228          |                    | 13.639.706.229         | 13.639.706.229         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                  | 229          |                    | 0                      | 0                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b>   |                    | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b>   | <b>V.8</b>         | <b>0</b>               | <b>8.378.862.583</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242          |                    | 0                      | 8.378.862.583          |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>250</b>   | <b>V.2</b>         | <b>141.091.200</b>     | <b>182.242.800</b>     |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253          |                    | 280.710.000            | 280.710.000            |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn           | 254          |                    | (139.618.800)          | (98.467.200)           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b>   |                    | <b>125.819.378</b>     | <b>188.729.070</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261          | V.11               | 125.819.378            | 188.729.070            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b>   |                    | <b>170.676.825.503</b> | <b>223.826.387.719</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN   | Mã số       | Thuyết minh | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|---|-------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b>  |             | <b>94.286.681.136</b>  | <b>148.161.028.003</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>  |             | <b>93.772.664.636</b>  | <b>147.403.105.348</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311         | V.12        | 19.483.316.637         | 27.143.524.624         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312         | V.13        | 66.593.077.433         | 112.065.920.900        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313         | V.14        | 167.995.681            | 573.697.669            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314         |             | 1.402.961.252          | 1.127.830.000          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315         | V.15        | 91.036.316             | 50.000.000             |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318         | V.16        | 1.548.796.801          | 1.508.043.377          |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319         | V.17a       | 1.979.108.564          | 2.967.794.962          |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                        | 322         |             | 2.506.371.952          | 1.966.293.816          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b>  |             | <b>514.016.500</b>     | <b>757.922.655</b>     |
| 1. Phải trả dài hạn khác                            | 337         | V.17b       | 514.016.500            | 757.922.655            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            | <b>400</b>  |             | <b>76.390.144.367</b>  | <b>75.665.359.716</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b>  | <b>V.18</b> | <b>76.390.144.367</b>  | <b>75.665.359.716</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                           | 411         |             | 37.324.500.000         | 37.324.500.000         |
| <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>       | <i>411a</i> |             | <i>37.324.500.000</i>  | <i>37.324.500.000</i>  |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412         |             | (190.035.000)          | (190.035.000)          |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 414         |             | 16.194.890.648         | 16.194.890.648         |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                            | 418         |             | 17.108.962.922         | 16.398.286.557         |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                | 421         |             | 5.951.825.797          | 5.937.717.511          |
| <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | <i>421a</i> |             | <i>337.482.511</i>     | <i>615.377.829</i>     |
| <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>                   | <i>421b</i> |             | <i>5.614.343.286</i>   | <i>5.322.339.682</i>   |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>                 | <b>430</b>  |             | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b>  |             | <b>170.676.825.503</b> | <b>223.826.387.719</b> |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Tú

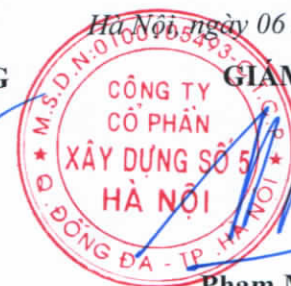
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Bảo Hoa

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

GIÁM ĐỐC




Phạm Minh Hải

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2018              | Năm 2017              |
|--|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 01        | VI.1        | 206.166.667.843       | 136.006.288.989       |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 10        | VI.3        | 206.166.667.843       | 136.006.288.989       |
| 3. Giá vốn hàng bán  | 11        | VI.4        | 190.617.660.107       | 122.741.411.936       |
| <b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b><br>(20 = 10 - 11)              | <b>20</b> |             | <b>15.549.007.736</b> | <b>13.264.877.053</b> |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21        | VI.5        | 1.809.626.263         | 1.903.209.555         |
| 6. Chi phí tài chính   | 22        | VI.6        | 41.151.600            | (92.101.200)          |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        | VI.7        | 8.116.791.458         | 6.940.895.462         |
| <b>8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b><br>(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | <b>30</b> |             | <b>9.200.690.941</b>  | <b>8.319.292.346</b>  |
| 9. Thu nhập khác   | 31        | VI.8        | 250.028.028           | 252.097.416           |
| 10. Chi phí khác   | 32        | VI.9        | 60.216.776            | 118.532.972           |
| <b>11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>   | <b>40</b> |             | <b>189.811.252</b>    | <b>133.564.444</b>    |
| <b>12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b><br>(50 = 30 + 40)                         | <b>50</b> |             | <b>9.390.502.193</b>  | <b>8.452.856.790</b>  |
| 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51        | VI.11       | 2.283.738.540         | 1.715.717.952         |
| <b>14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b><br>(60 = 50 - 51 - 52)             | <b>60</b> |             | <b>7.106.763.653</b>  | <b>6.737.138.838</b>  |
| 15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70        | VI.13       | 1.694,60              | 1.606,47              |
| 16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu   | 71        | VI.14       | 1.694,60              | 1.606,47              |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Tú

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Bảo Hoa

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

GIÁM ĐỐC



Phạm Minh Hải



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2018               | Năm 2017                |
|---|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>               |           |             |                        |                         |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác        | 01        |             | 172.195.628.823        | 254.431.457.730         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ          | 02        |             | (109.427.702.165)      | (202.001.321.450)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                              | 03        |             | (21.257.822.382)       | (18.538.843.954)        |
| 4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                            | 05        |             | (2.623.847.347)        | (1.532.331.057)         |
| 5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                        | 06        |             | 3.302.346.603          | 8.434.158.987           |
| 6. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                        | 07        |             | (18.668.145.551)       | (18.507.759.876)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>            | <b>20</b> |             | <b>23.520.457.981</b>  | <b>22.285.360.380</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                  |           |             |                        |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác          | 21        |             | 0                      | (12.240.140.407)        |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác         | 23        |             | (15.500.000.000)       | (20.000.000.000)        |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24        |             | 10.000.000.000         | 0                       |
| 4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia       | 27        |             | 1.785.630.315          | 1.524.663.720           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                | <b>30</b> |             | <b>(3.714.369.685)</b> | <b>(30.715.476.687)</b> |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>              |           |             |                        |                         |
| 2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                      | 36        |             | (5.600.235.000)        | (5.225.430.000)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>             | <b>40</b> |             | <b>(5.600.235.000)</b> | <b>(5.225.430.000)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>          | <b>50</b> |             | <b>14.205.853.296</b>  | <b>(13.655.546.307)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ</b>                      | <b>60</b> |             | <b>13.423.339.178</b>  | <b>27.078.885.485</b>   |
| <i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>  | <i>61</i> |             | <i>0</i>               | <i>0</i>                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>        | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>27.629.192.474</b>  | <b>13.423.339.178</b>   |

NGƯỜI LẬP BIỂU



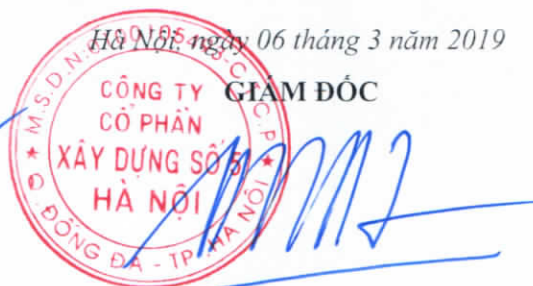
Nguyễn Ngọc Tú

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Bảo Hoa

GIÁM ĐỐC



Phạm Minh Hải

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội tiền thân là Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 09/6/2006 của UBND Tp. Hà Nội về việc chuyển Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội.

Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012995 ngày 30/6/2006, thay đổi lần thứ năm với mã số 0100105493 ngày 29/5/2018.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 37.324.500.000 đồng (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty là công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 là xây dựng công trình; cho thuê văn phòng.

**Tên tiếng anh:** HANOI CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO5

**Tên viết tắt:** HCJSC5

**Mã chứng khoán:** CH5 (UpCom)

**Trụ sở chính:** Số 101 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội.

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hằng năm.

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Không có

**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2018: 105 nhân viên.**

(Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 110 nhân viên)

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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.

Nguyên tắc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính: Theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 34/2011/TT-BTC ngày 14/3/2011 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)**

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang ...

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của 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.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất.*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc        | 6 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị               | 8 - 15 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 6 - 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 5 - 10 năm |

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí mua bảo hiểm và giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản trích trước chi phí công trình, các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế Công ty chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện tại Công ty bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ căn cứ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu của từng năm tài chính.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Thặng dư vốn cổ phần: Được ghi nhận theo số chênh lệch tăng do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá và chênh lệch tăng, giảm so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay và 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.

Phân phối lợi nhuận: Lợi nhuận được phân phối căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty và phương án phân phối lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Việc tăng, giảm vốn điều lệ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. 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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

**Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp ...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn và các chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**18. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản ký quỹ, ký cược, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Hoạt động chính của Công ty là xây lắp các công trình và cho thuê văn phòng. Công ty không có các chi nhánh. Do đó, Công ty chỉ trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

Thuế giá trị gia tăng: Công ty đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ.

Các loại thuế, phí khác được thực hiện theo quy định về thuế, phí hiện hành của Nhà nước

**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**

|  | 31/12/2018            | 01/01/2018            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tiền</b>  | <b>16.129.192.474</b> | <b>2.423.339.178</b>  |
| Tiền mặt đồng Việt Nam                                     | 1.094.298.297         | 60.323.161            |
| Tiền gửi ngân hàng đồng Việt Nam                           | 15.034.894.177        | 2.363.016.017         |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội | 14.326.795.320        | 1.768.856.768         |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thành Công     | 681.418.886           | 569.245.651           |
| - Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sở giao dịch 1              | 26.679.971            | 24.913.598            |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>                          | <b>11.500.000.000</b> | <b>11.000.000.000</b> |
| Tiền gửi VNĐ có kỳ hạn không quá 03 tháng                  | 11.500.000.000        | 11.000.000.000        |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội | 11.500.000.000        | 11.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>27.629.192.474</b> | <b>13.423.339.178</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

|  | 31/12/2018            |                    | 01/01/2018            |                   |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
|  | Giá gốc               | Dự phòng           | Giá gốc               | Dự phòng          |
| <b>a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>25.500.000.000</b> | <b>0</b>           | <b>20.000.000.000</b> | <b>0</b>          |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                       | 25.500.000.000        | 0                  | 20.000.000.000        | 0                 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội | 25.500.000.000        | 0                  | 20.000.000.000        | 0                 |
| <b>b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                 | <b>280.710.000</b>    | <b>139.618.800</b> | <b>280.710.000</b>    | <b>98.467.200</b> |
| Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội                 | 280.710.000           | 139.618.800        | 280.710.000           | 98.467.200        |
| <b>Cộng</b>  | <b>25.780.710.000</b> | <b>139.618.800</b> | <b>20.280.710.000</b> | <b>98.467.200</b> |

**3. Phải thu của khách hàng**

|  | 31/12/2018            |                    | 01/01/2018            |                    |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|  | Giá trị               | Dự phòng           | Giá trị               | Dự phòng           |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                     | <b>27.094.594.288</b> | <b>678.347.993</b> | <b>21.307.471.151</b> | <b>275.852.993</b> |
| Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Trường Việt        | 16.383.470.695        | 0                  | 9.327.199.872         | 0                  |
| Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long      | 2.910.497.485         | 0                  | 2.237.214.857         | 0                  |
| Công ty Cổ phần Hoành Sơn                              | 1.326.724.415         | 0                  | 1.527.204.226         | 0                  |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC     | 1.194.238.148         | 0                  | 1.321.851.807         | 0                  |
| BQLDA Đầu tư xây dựng quận Cầu Giấy                    | 1.271.725.400         | 0                  | 0                     | 0                  |
| Ban Quản lý dự án Quận Tây Hồ                          | 890.939.000           | 0                  | 890.939.000           | 0                  |
| Global Toserco Limited                                 | 0                     | 0                  | 1.979.150.123         | 0                  |
| Công ty TNHH Hoàng Hà                                  | 0                     | 0                  | 1.279.396.600         | 0                  |
| Khách hàng khác  | 3.116.999.145         | 678.347.993        | 2.744.514.666         | 275.852.993        |
| <b>Cộng</b>  | <b>27.094.594.288</b> | <b>678.347.993</b> | <b>21.307.471.151</b> | <b>275.852.993</b> |
| <b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> |                       |                    |                       |                    |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC     | 1.194.238.148         | 0                  | 1.321.851.807         | 0                  |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.194.238.148</b>  | <b>0</b>           | <b>1.321.851.807</b>  | <b>0</b>           |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 4. Trả trước cho người bán   | 31/12/2018            |                        | 01/01/2018            |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| <b>a. Ngắn hạn</b>   | <b>15.293.717.025</b> | <b>0</b>               | <b>76.404.577.183</b> | <b>0</b>               |
| Công ty CP 2TH Việt Nam  | 10.854.321.055        | 0                      | 72.167.868.865        | 0                      |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông Hà Nội                     | 1.679.772.700         | 0                      | 1.679.772.700         | 0                      |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình                             | 1.865.570.000         | 0                      | 1.865.570.000         | 0                      |
| Nhà cung cấp khác  | 894.053.270           | 0                      | 691.365.618           | 0                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>15.293.717.025</b> | <b>0</b>               | <b>76.404.577.183</b> | <b>0</b>               |
| <b>5. Phải thu khác</b>  | <b>31/12/2018</b>     |                        | <b>01/01/2018</b>     |                        |
|  | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| <b>a. Ngắn hạn</b>   | <b>661.282.634</b>    | <b>0</b>               | <b>474.070.262</b>    | <b>0</b>               |
| Tạm ứng  | 208.347.000           | 0                      | 38.440.000            | 0                      |
| Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn  | 443.391.781           | 0                      | 419.395.833           | 0                      |
| Phải thu về thuế thu nhập cá nhân  | 4.574.953             | 0                      | 16.234.429            | 0                      |
| Phải thu khác  | 4.968.900             | 0                      | 0                     | 0                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>661.282.634</b>    | <b>0</b>               | <b>474.070.262</b>    | <b>0</b>               |
| <b>6. Nợ xấu</b>   | <b>31/12/2018</b>     |                        | <b>01/01/2018</b>     |                        |
|  | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>a. Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán trên 03 năm</b> | <b>678.347.993</b>    | <b>0</b>               | <b>275.852.993</b>    | <b>0</b>               |
| BQL dự án Giao thông đô thị Hà Nội                                       | 275.852.993           | 0                      | 275.852.993           | 0                      |
| Công ty Chuyên giao công nghệ và Thiết bị khoa học Đại Dương             | 402.495.000           | 0                      | 0                     | 0                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>678.347.993</b>    | <b>0</b>               | <b>275.852.993</b>    | <b>0</b>               |
| <b>7. Hàng tồn kho</b>   | <b>31/12/2018</b>     |                        | <b>01/01/2018</b>     |                        |
|  | Giá gốc               | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
| Chi phí SX, KD dở dang   | 17.752.512.066        | 0                      | 23.652.907.369        | 0                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>17.752.512.066</b> | <b>0</b>               | <b>23.652.907.369</b> | <b>0</b>               |
| <b>8. Tài sản dở dang dài hạn</b>  | <b>31/12/2018</b>     |                        | <b>01/01/2018</b>     |                        |
|  | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| <b>a. Xây dựng cơ bản dở dang</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>               | <b>8.378.862.583</b>  | <b>0</b>               |
| Dự án Long Biên  | 0                     | 0                      | 8.378.862.583         | 0                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>               | <b>8.378.862.583</b>  | <b>0</b>               |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị   | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Tổng cộng            |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                    |                     |                          |                               |                      |
| Số dư đầu năm                 | 59.087.661.638         | 6.735.950.803      | 1.346.981.545       | 2.171.355.149            | 3.281.288.112                 | 72.623.237.247       |
| <i>Giảm khác (*)</i>          | <i>(956.605.713)</i>   | <i>0</i>           | <i>0</i>            | <i>0</i>                 | <i>0</i>                      | <i>(956.605.713)</i> |
| Số dư cuối năm                | 58.131.055.925         | 6.735.950.803      | 1.346.981.545       | 2.171.355.149            | 3.281.288.112                 | 71.666.631.534       |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                    |                     |                          |                               |                      |
| Số dư đầu năm                 | 17.419.747.851         | 3.546.110.092      | 1.346.981.545       | 645.784.244              | 3.241.423.992                 | 26.200.047.724       |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | <i>1.308.391.572</i>   | <i>717.860.232</i> | <i>0</i>            | <i>363.806.316</i>       | <i>15.099.430</i>             | <i>2.405.157.550</i> |
| Số dư cuối năm                | 18.728.139.423         | 4.263.970.324      | 1.346.981.545       | 1.009.590.560            | 3.256.523.422                 | 28.605.205.274       |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                    |                     |                          |                               |                      |
| Số dư đầu năm                 | 41.667.913.787         | 3.189.840.711      | 0                   | 1.525.570.905            | 39.864.120                    | 46.423.189.523       |
| Số dư cuối năm                | 39.402.916.502         | 2.471.980.479      | 0                   | 1.161.764.589            | 24.764.690                    | 43.061.426.260       |

(\*) Giảm giá trị quyền sử dụng đất của 2 tầng hầm tại khu đất 101 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội theo Công văn số 1063/UBND-KT của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 14/12/2010.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.442.671.357 đồng

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng

- Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Tổng cộng             |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                       |
| Số dư đầu năm                 | 13.639.706.229    | <b>13.639.706.229</b> |
| Số dư cuối năm                | 13.639.706.229    | <b>13.639.706.229</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                       |
| Số dư đầu năm                 | 0                 | 0                     |
| Số dư cuối năm                | 0                 | 0                     |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                       |
| Số dư đầu năm                 | 13.639.706.229    | <b>13.639.706.229</b> |
| Số dư cuối năm                | 13.639.706.229    | <b>13.639.706.229</b> |

**11. Chi phí trả trước**

|                                  | 31/12/2018         | 01/01/2018         |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Chi phí trả trước dài hạn</b> | <b>125.819.378</b> | <b>188.729.070</b> |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ      | 125.819.378        | 188.729.070        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>125.819.378</b> | <b>188.729.070</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Phải trả người bán**

|  | 31/12/2018            |                       | 01/01/2018            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                   | <b>19.483.316.637</b> | <b>19.483.316.637</b> | <b>27.143.524.624</b> | <b>27.143.524.624</b> |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội       | 3.238.825.672         | 3.238.825.672         | 4.253.275.230         | 4.253.275.230         |
| Công ty TNHH Xây dựng COTO                           | 1.647.030.000         | 1.647.030.000         | 1.647.030.000         | 1.647.030.000         |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội           | 1.341.692.000         | 1.341.692.000         | 1.341.692.000         | 1.341.692.000         |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng Đông Dương G7             | 1.300.189.928         | 1.300.189.928         | 2.378.660.715         | 2.378.660.715         |
| Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Tân Việt            | 465.278.880           | 465.278.880           | 1.431.377.930         | 1.431.377.930         |
| Công ty TNHH KD & Chế biến lâm sản Hải Hùng          | 425.776.716           | 425.776.716           | 611.724.400           | 611.724.400           |
| Công ty CP Kinh doanh và Chế biến lâm sản Hùng Cường | 331.630.769           | 331.630.769           | 767.024.520           | 767.024.520           |
| Công ty TNHH VLXD Thu Nguyệt                         | 316.219.400           | 316.219.400           | 646.488.425           | 646.488.425           |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị-UDIC   | 297.367.500           | 297.367.500           | 594.745.000           | 594.745.000           |
| Công ty TNHH Hoà Phương                              | 294.529.702           | 294.529.702           | 454.529.702           | 454.529.702           |
| Công ty CP Minh Chân                                 | 164.560.000           | 164.560.000           | 121.220.000           | 121.220.000           |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hùng Lâm         | 0                     | 0                     | 512.510.620           | 512.510.620           |
| DNTN Thành Nam - Đan Phượng                          | 0                     | 0                     | 281.987.000           | 281.987.000           |
| Các nhà cung cấp khác                                | 9.660.216.070         | 9.660.216.070         | 12.101.259.082        | 12.101.259.082        |
| <b>Cộng</b>  | <b>19.483.316.637</b> | <b>19.483.316.637</b> | <b>27.143.524.624</b> | <b>27.143.524.624</b> |
| <b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>    |                       |                       |                       |                       |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị-UDIC   | 297.367.500           | 297.367.500           | 594.745.000           | 594.745.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>297.367.500</b>    | <b>297.367.500</b>    | <b>594.745.000</b>    | <b>594.745.000</b>    |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Người mua trả tiền trước**

|  | 31/12/2018            | 01/01/2018             |
|--|-----------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>   | <b>66.593.077.433</b> | <b>112.065.920.900</b> |
| Công ty Cổ phần Thăng Long   | 28.304.825.433        | 82.082.715.900         |
| Ban Quản lý dự án Công trình Giao thông                            | 25.269.252.000        | 29.893.765.000         |
| Công ty TNHH Bắc Chương Dương                                      | 6.500.000.000         | 0                      |
| BQLDA Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp TP Hà Nội | 6.519.000.000         | 0                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>66.593.077.433</b> | <b>112.065.920.900</b> |

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                                | 01/01/2018         | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | 31/12/2018         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>a. Phải nộp</b>             |                    |                          |                             |                    |
| Thuế giá trị gia tăng          | 35.479.381         | 19.621.744.474           | 19.657.223.855              | 0                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 538.218.288        | 2.253.624.740            | 2.623.847.347               | 167.995.681        |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất  | 0                  | 2.121.268.009            | 2.121.268.009               | 0                  |
| Các loại thuế khác             | 0                  | 10.000.000               | 10.000.000                  | 0                  |
| <b>Cộng</b>                    | <b>573.697.669</b> | <b>24.006.637.223</b>    | <b>24.412.339.211</b>       | <b>167.995.681</b> |
| <b>b. Phải thu</b>             |                    |                          |                             |                    |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa | 0                  | 0                        | 15.518.533                  | 15.518.533         |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 27.145.364         | 265.937.922              | 305.542.720                 | 66.750.162         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>27.145.364</b>  | <b>265.937.922</b>       | <b>321.061.253</b>          | <b>82.268.695</b>  |

**15. Chi phí phải trả**

|  | 31/12/2018        | 01/01/2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                     | <b>91.036.316</b> | <b>50.000.000</b> |
| Phải trả chi phí lương                 | 0                 | 50.000.000        |
| Chi phí thuê đất tại 101 Láng Hạ       | 0                 | 0                 |
| Chi phí Công trình TT VH quận Cầu Giấy | 41.036.316        | 0                 |
| Các khoản trích trước khác             | 50.000.000        | 0                 |
| <b>Cộng</b>                            | <b>91.036.316</b> | <b>50.000.000</b> |

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

|   | 31/12/2018           | 01/01/2018           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                      |                      |                      |
| Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước | 1.548.796.801        | 1.508.043.377        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.548.796.801</b> | <b>1.508.043.377</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Phải trả khác****a. Ngắn hạn**Giá trị quyền sử dụng đất của 2 tầng hầm tại khu đất 101 Láng Hạ, quận  
Đống Đa, Hà Nội ghi giảm theo Công văn số 1063/UBND-KT của Ủy ban

31/12/2018 2.869.817.137

Phải trả về vi phạm hành chính

0 65.000.000

Phải trả cá nhân về thuế TNCN do thu thừa

58.616.856 31.198.534

Phải trả khác

7.280.284 1.779.291

**Cộng****1.979.108.564 2.967.794.962****b. Dài hạn**

Ký cược, ký quỹ dài hạn

514.016.500 757.922.655

**Cộng****514.016.500 757.922.655**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục                   | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                  |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>  | <b>37.324.500.000</b>  | <b>(190.035.000)</b> | <b>166.577.1270</b>     | <b>30.253.692.051</b> | <b>5.840.807.830</b>              | <b>74.894.736.151</b> |
| Lợi nhuận                   | 0                      | 0                    | 0                       | 0                     | 6.737.138.838                     | 6.737.138.838         |
| Tăng khác                   | 0                      | 0                    | 14.529.119.378          | 0                     | 0                                 | 14.529.119.378        |
| Giảm khác                   | 0                      | 0                    | 0                       | (14.529.119.378)      | 0                                 | (14.529.119.378)      |
| Phân phối lợi nhuận         | 0                      | 0                    | 0                       | 673.713.884           | (6.640.229.157)                   | (5.966.515.273)       |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>37.324.500.000</b>  | <b>(190.035.000)</b> | <b>16.194.890.648</b>   | <b>16.398.286.557</b> | <b>5.937.717.511</b>              | <b>75.665.359.716</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>    | <b>37.324.500.000</b>  | <b>(190.035.000)</b> | <b>16.194.890.648</b>   | <b>16.398.286.557</b> | <b>5.937.717.511</b>              | <b>75.665.359.716</b> |
| Lợi nhuận                   | 0                      | 0                    | 0                       | 0                     | 7.106.763.653                     | 7.106.763.653         |
| Phân phối lợi nhuận (*)     | 0                      | 0                    | 0                       | 710.676.365           | (7.092.655.367)                   | (6.381.979.002)       |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | <b>37.324.500.000</b>  | <b>(190.035.000)</b> | <b>16.194.890.648</b>   | <b>17.108.962.922</b> | <b>5.951.825.797</b>              | <b>76.390.144.367</b> |

(\*) Trong năm 2018, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 26/4/2018 và trích lập các quỹ theo phương án kết quả kinh doanh năm 2018:

| Nội dung                                    | Số tiền       |
|---|---------------|
| Phân phối lợi nhuận năm 2018:               |               |
| - Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (10%)     | 710.676.365   |
| - Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (10%) | 710.676.365   |
| - Chia cổ tức cho các cổ đông (15%)         | 5.600.235.000 |
| - Trích quỹ thường Ban điều hành (1%)       | 71.067.637    |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                | Tỷ lệ vốn góp  | 31/12/2018            | 01/01/2018            |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của Nhà nước           | 36,31%         | 13.552.500.000        | 13.552.500.000        |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 63,69%         | 23.772.000.000        | 23.772.000.000        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>100,00%</b> | <b>37.324.500.000</b> | <b>37.324.500.000</b> |

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

|                               | Năm 2018              | Năm 2017              |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu        | <b>37.324.500.000</b> | <b>37.324.500.000</b> |
| <i>Vốn góp đầu năm</i>        | <i>37.324.500.000</i> | <i>37.324.500.000</i> |
| <i>Vốn góp tăng trong năm</i> | <i>0</i>              | <i>0</i>              |
| <i>Vốn góp giảm trong năm</i> | <i>0</i>              | <i>0</i>              |
| <i>Vốn góp cuối năm</i>       | <i>37.324.500.000</i> | <i>37.324.500.000</i> |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia     |                       | 5.600.235.000         |

**d. Cổ phiếu**

|  | 31/12/2018       | 01/01/2018       |
|--|------------------|------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                      |                  |                  |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 3.732.450        | 3.732.450        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | <i>3.732.450</i> | <i>3.732.450</i> |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                           | 0                | 0                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 3.732.450        | 3.732.450        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | <i>3.732.450</i> | <i>3.732.450</i> |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000           | 10.000           |

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                       | 31/12/2018            | 01/01/2018            |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 17.108.962.922        | 16.398.286.557        |
| <b>Cộng</b>           | <b>17.108.962.922</b> | <b>16.398.286.557</b> |

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

**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**

|  | Năm 2018               | Năm 2017               |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a. Doanh thu</b>                                |                        |                        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                         | 26.479.757.487         | 24.133.049.213         |
| Doanh thu xây lắp                                  | 169.726.830.356        | 111.873.239.776        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư           | 9.960.080.000          | 0                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>206.166.667.843</b> | <b>136.006.288.989</b> |
| <b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>      |                        |                        |
| Doanh thu xây lắp                                  | 1.709.045.472          | 3.283.471.532          |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC | 1.709.045.472          | 3.283.471.532          |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.709.045.472</b>   | <b>3.283.471.532</b>   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Năm 2018               | Năm 2017               |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 26.479.757.487         | 24.133.049.213         |
| Doanh thu xây lắp                        | 169.726.830.356        | 111.873.239.776        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 9.960.080.000          | 0                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>206.166.667.843</b> | <b>136.006.288.989</b> |

**3. Giá vốn hàng bán**

|  | Năm 2018               | Năm 2017               |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ               | 14.532.622.778         | 12.316.198.348         |
| Giá vốn xây lắp                        | 167.732.304.117        | 110.425.213.588        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 8.352.733.212          | 0                      |
| <b>Cộng</b>                            | <b>190.617.660.107</b> | <b>122.741.411.936</b> |

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Năm 2018             | Năm 2017             |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.809.626.263        | 1.903.209.555        |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.809.626.263</b> | <b>1.903.209.555</b> |

**5. Chi phí tài chính**

|  | Năm 2018          | Năm 2017            |
|--|-------------------|---------------------|
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn | 41.151.600        | (92.101.200)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>41.151.600</b> | <b>(92.101.200)</b> |

**6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

|  | Năm 2018             | Năm 2017             |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>a. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                      |                      |
| Chi phí nhân viên                      | 6.302.491.653        | 5.453.873.671        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng              | 73.984.837           | 25.586.818           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                  | 324.356.469          | 242.170.879          |
| Thuế, phí, lệ phí                      | 373.326.391          | 142.992.714          |
| Chi phí dự phòng                       | 402.495.000          | 0                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 19.890.651           | 194.118.182          |
| Chi phí bằng tiền khác                 | 620.246.457          | 882.153.198          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>8.116.791.458</b> | <b>6.940.895.462</b> |

**7. Thu nhập khác**

|                         | Năm 2018           | Năm 2017           |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Các khoản thu nhập khác | 250.028.028        | 252.097.416        |
| <b>Cộng</b>             | <b>250.028.028</b> | <b>252.097.416</b> |

**8. Chi phí khác**

|  | Năm 2018          | Năm 2017           |
|--|-------------------|--------------------|
| Phạt vi phạm thủ tục thuế, hành chính khác | 60.216.227        | 118.532.497        |
| Chi phí khác                               | 549               | 475                |
| <b>Cộng</b>                                | <b>60.216.776</b> | <b>118.532.972</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm 2018               | Năm 2017               |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 45.149.619.178         | 41.009.578.024         |
| Chi phí nhân công                | 21.433.795.354         | 18.740.500.648         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.405.157.550          | 1.877.854.219          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 117.865.074.845        | 56.952.430.444         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 5.980.409.335          | 6.385.962.393          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>192.834.056.262</b> | <b>124.966.325.728</b> |

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|  | Năm 2018             | Năm 2017             |
|--|----------------------|----------------------|
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   | 9.390.502.193        | 8.452.856.790        |
| 2. Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khi tính thuế TNDN (a-b)                       | 270.439.841          | 125.732.972          |
| a. Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN                                     | 270.439.841          | 125.732.972          |
| - Thù lao thành viên HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành                         | 210.223.065          | 7.200.000            |
| - Phạt vi phạm về thủ tục thuế, vi phạm hành chính khác                          | 60.216.776           | 118.532.972          |
| 3. Tổng thu nhập tính thuế TNDN (1+2)  | 9.660.942.034        | 8.578.589.762        |
| 4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 1.932.188.407        | 1.715.717.952        |
| - Điều chỉnh chi phí thuế TNDN theo Biên bản kiểm tra thuế                       | 351.550.133          | 0                    |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                         | <b>2.283.738.540</b> | <b>1.715.717.952</b> |

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|   | Năm 2018        | Năm 2017        |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                | 7.106.763.653   | 6.737.138.838   |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm                             | (781.744.002)   | (741.085.272)   |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                     | (781.744.002)   | (741.085.272)   |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 6.325.019.651   | 5.996.053.566   |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm            | 3.732.450       | 3.732.450       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                 | <b>1.694,60</b> | <b>1.606,47</b> |

**12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|   | Năm 2018        | Năm 2017        |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 6.325.019.651   | 5.996.053.566   |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 6.325.019.651   | 5.996.053.566   |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm  | 3.732.450       | 3.732.450       |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm            | 3.732.450       | 3.732.450       |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>   | <b>1.694,60</b> | <b>1.606,47</b> |

**13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm tiền gửi và khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018 và ngày 31/12/2017.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31/12/2018 và ngày 31/12/2017.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các khoản tiền mặt và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền mặt và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

|                  | Tăng/ giảm<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>Năm nay</b>   |                           |                                       |
| VND              | +100                      | 276.291.925                           |
| VND              | -100                      | (276.291.925)                         |
| <b>Năm trước</b> |                           |                                       |
| VND              | +200                      | 268.466.784                           |
| VND              | -200                      | (268.466.784)                         |

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động lớn hơn không đáng kể so với kỳ trước.

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13.2 Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**13.3 Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | Dưới 1 năm            | Trên 1 năm         | Tổng cộng             |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Phải trả người bán        | 19.483.316.637        | 0                  | 19.483.316.637        |
| Chi phí phải trả          | 91.036.316            | 0                  | 91.036.316            |
| Phải trả khác             | 65.897.140            | 514.016.500        | 579.913.640           |
| <b>Cộng</b>               | <b>19.640.250.093</b> | <b>514.016.500</b> | <b>20.154.266.593</b> |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |                       |                    |                       |
| Phải trả người bán        | 27.143.524.624        | 0                  | 27.143.524.624        |
| Chi phí phải trả          | 50.000.000            | 0                  | 50.000.000            |
| Phải trả khác             | 32.977.825            | 757.922.655        | 790.900.480           |
| <b>Cộng</b>               | <b>27.226.502.449</b> | <b>757.922.655</b> | <b>27.984.425.104</b> |

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31/12/2018 và ngày 31/12/2017.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

|                                    | Giá trị ghi số        |                    |                       |                    | Giá trị hợp lý        |                       |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | 31/12/2018            |                    | 31/12/2017            |                    | 31/12/2018            | 31/12/2017            |
|                                    | Giá trị               | Dự phòng           | Giá trị               | Dự phòng           | Giá trị               | Giá trị               |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                       |                    |                       |                    |                       |                       |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 27.629.192.474        | 0                  | 13.423.339.178        | 0                  | 27.629.192.474        | 13.423.339.178        |
| Phải thu khách hàng                | 27.094.594.288        | 678.347.993        | 21.307.471.151        | 275.852.993        | 26.416.246.295        | 21.031.618.158        |
| Phải thu khác                      | 452.935.634           | 0                  | 435.630.262           | 0                  | 452.935.634           | 435.630.262           |
| Các khoản đầu tư tài chính         | 280.710.000           | 139.618.800        | 280.710.000           | 98.467.200         | 141.091.200           | 182.242.800           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>55.457.432.396</b> | <b>817.966.793</b> | <b>35.447.150.591</b> | <b>374.320.193</b> | <b>54.639.465.603</b> | <b>35.072.830.398</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                       |                    |                       |                    |                       |                       |
| Phải trả người bán                 | 19.483.316.637        | 0                  | 27.143.524.624        | 0                  | 19.483.316.637        | 27.143.524.624        |
| Chi phí phải trả                   | 91.036.316            | 0                  | 50.000.000            | 0                  | 91.036.316            | 50.000.000            |
| Phải trả khác                      | 574.412.647           | 0                  | 790.900.480           | 0                  | 574.412.647           | 790.900.480           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>20.148.765.600</b> | <b>0</b>           | <b>27.984.425.104</b> | <b>0</b>           | <b>20.148.765.600</b> | <b>27.984.425.104</b> |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi số của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2018 và ngày 31/12/2017. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi số vào ngày kết thúc năm tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Không phát sinh giao dịch yêu cầu phải có thuyết minh bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính này.

**2. Giao dịch với các bên liên quan**

- Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ | Địa chỉ  |
|--|-------------|--|
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển hạ tầng đô thị (UDIC) | Cổ đông lớn | Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội |

Các giao dịch trong năm

| Tính chất giao dịch           | Dư đầu kỳ      | Phát sinh trong kỳ |               | Dư cuối kỳ     |
|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|
|                               |                | Tăng               | Giảm          |                |
| Góp vốn                       | 13.552.500.000 | 0                  | 0             | 13.552.500.000 |
| Phải trả về hoạt động vật tư  | 594.745.000    | 861.970.500        | 1.159.348.000 | 297.367.500    |
| Phải thu về hợp đồng xây dựng | 1.321.851.807  | 1.879.950.020      | 2.007.563.679 | 1.194.238.148  |

**- Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Lương, Thù lao của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban kiểm soát trong năm 2018 là: 1.020.317.469 đồng.

**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Trong năm tài chính 2018, Doanh thu thuần của hoạt động xây lắp và hoạt động cho thuê bất động sản chiếm 95,2% trên Tổng doanh thu thuần trong năm. Các hoạt động này đều thực hiện trên địa bàn thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty không có chi nhánh nào nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Báo cáo chính yếu của Công ty được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh.

**3.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2018**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Hoạt động xây lắp; cho thuê, bán bất động sản; cho thuê cầu tháp và doanh thu khác Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận                 | Doanh thu thuần        | Giá vốn                | Lãi gộp               |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Hoạt động xây lắp       | 168.884.301.995        | 167.027.063.240        | 1.857.238.755         |
| Cho thuê bất động sản   | 26.479.757.487         | 14.532.622.778         | 11.947.134.709        |
| Kinh doanh bất động sản | 9.960.080.000          | 8.352.733.212          | 1.607.346.788         |
| Cho thuê cầu tháp, khác | 842.528.361            | 705.240.877            | 137.287.484           |
| <b>Cộng</b>             | <b>206.166.667.843</b> | <b>190.617.660.107</b> | <b>15.549.007.736</b> |



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính năm tài chính 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Tp. Hồ Chí Minh.

### 5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Ngọc Tú

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Bảo Hoa



Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

GIÁM ĐỐC

Phạm Minh Hải

