

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Biểu tượng Công ty	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2018	32.860.000	32.860.000
Mua trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	32.860.000	32.860.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2018	32.860.000	32.860.000
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2018	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2018
Nguyên giá	121.135.368.504	-	18.597.486.900	102.537.881.604
Cơ sở hạ tầng	121.135.368.504	-	18.597.486.900	102.537.881.604
Giá trị hao mòn lũy kế	13.844.420.478	4.234.564.376	1.704.769.649	16.374.215.205
Cơ sở hạ tầng	13.844.420.478	4.234.564.376	1.704.769.649	16.374.215.205
Giá trị còn lại	107.290.948.026			86.163.666.399
Cơ sở hạ tầng	107.290.948.026			86.163.666.399

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

10. Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dài hạn		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	1.499.175.080	4.555.590.834
Cộng	1.499.175.080	4.555.590.834

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2018	7.976.955.874	20.804.214.021	4.274.868.117	357.804.374	10.396.989.175	43.810.831.561	
Mua trong năm	-	-	-	41.527.273	8.145.716.500	8.187.243.773	
Phân loại lại tài sản	-	(153.495.242)	-	65.714.290	87.780.952	-	
Thanh lý tài sản cố định	-	(74.400.000)	-	-	-	(74.400.000)	
Số dư ngày 31/12/2018	7.976.955.874	20.576.318.779	4.274.868.117	465.045.937	18.630.486.627	51.923.675.334	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2018	7.344.731.462	16.861.822.023	4.012.337.313	334.396.673	10.373.573.928	38.926.861.399	
Khấu hao trong năm	174.364.632	1.131.933.527	196.898.136	14.686.566	890.147.038	2.408.029.899	
Phân loại lại tài sản	-	(9.918.910)	-	9.918.910	-	-	
Thanh lý tài sản cố định	-	(74.400.000)	-	-	-	(74.400.000)	
Số dư ngày 31/12/2018	7.519.096.094	17.909.436.640	4.209.235.449	359.002.149	11.263.720.966	41.260.491.298	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2018	632.224.412	3.942.391.998	262.530.804	23.407.701	23.415.247	4.883.970.162	
Tại ngày 31/12/2018	457.859.780	2.666.882.139	65.632.668	106.043.788	7.366.765.661	10.663.184.036	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 29.790.760.061 VND (31/12/2017 là 31.585.972.524 VND)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh thép Hà Thành	6.063.837.670	6.063.837.670	12.670.126.370	12.670.126.370
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành	7.124.378.100	7.124.378.100	9.038.317.208	9.038.317.208
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	3.569.044.544	3.569.044.544	5.357.126.204	5.357.126.204
Các đối tượng khác	60.501.905.517	60.501.905.517	75.848.392.859	75.848.392.859
Cộng	77.259.165.831	77.259.165.831	102.913.962.641	102.913.962.641

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Ban Quản lý Dự án Huyện Lục Nam	18.692.883.000	18.692.883.000
Ban Quản lý Dự án Quận Tây Hồ	48.682.638.000	54.143.652.730
Trung tâm lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Công ty TNHH Đất Việt Nam	16.025.276.222	-
Các đối tượng khác	54.027.984.911	64.909.966.826
Cộng	150.245.624.906	150.563.345.329

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2018
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT đầu ra	1.671.545.100	26.467.270.500	26.273.016.027	1.865.799.573
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.900.424.693	46.709.341.794	57.436.431.601	28.173.334.886
Thuế thu nhập cá nhân	136.501.741	5.546.463.850	3.760.295.200	1.922.670.391
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	21.648.668.830	21.648.668.830	-
Các loại thuế khác	-	186.717.996	186.717.996	-
Cộng	40.708.471.534	100.558.462.970	109.305.129.654	31.961.804.850

15. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí phải trả tiền sử dụng đất	363.928.981.118	330.685.730.926
Cộng	363.928.981.118	330.685.730.926

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Phải trả khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	88.566.364.753	44.452.662.537
Kinh phí công đoàn	55.044.469	152.658.624
Bảo hiểm xã hội	24.215.001	-
Dư Có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	11.602.548.242	10.777.282.029
Các khoản phải trả, phải nộp khác	76.884.557.041	33.522.721.884
Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)	23.000.000.000	25.679.612.799
Cổ tức phải trả	27.313.015.000	3.426.815.000
Ban Quản trị Nhà E4 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ	16.353.809.915	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	750.000.000
Các đối tượng khác	4.467.732.126	3.666.294.085
b) Dài hạn	3.959.929.946	2.384.736.306
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	3.959.929.946	2.384.736.306
Cộng	92.526.294.699	46.837.398.843

(1) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đất Việt Nam để xây dựng tòa nhà E2 Yên Hòa 23 tỷ đồng.

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	3.929.424.481	2.805.877.746
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	3.929.424.481	2.805.877.746
b) Dài hạn	117.695.714.106	376.141.184.633
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	117.695.714.106	376.141.184.633
Cộng	121.625.138.587	378.947.062.379

(*) Doanh thu Bất động sản của nhà E2 Yên Hòa và nhà M1 Yên Hòa phản ánh số tiền đã thu của khách hàng mua nhà theo tiến độ quy định trong hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu và đã phát hành hóa đơn



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018 VND	Trong năm VND	01/01/2018 VND
	Giá trị	Tăng	Giảm
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân (i)	23.078.000.000	-	23.078.000.000
Cộng	23.078.000.000	-	23.078.000.000

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân không có lãi suất, không kỳ hạn, không Tài sản thế chấp. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Thành - Hải Phòng

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	60.000.000.000	206.146.437.604	266.146.437.604
Tăng vốn trong năm nay	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	82.951.100.924	82.951.100.924
Phân phối các quỹ	-	(21.412.868.099)	(21.412.868.099)
Chia cổ tức	-	(36.011.963.257)	(36.011.963.257)
Số dư tại ngày 31/12/2017	78.000.000.000	231.672.707.172	309.672.707.172
Lãi trong năm nay	-	197.066.493.834	197.066.493.834
Chia cổ tức (*)	-	(54.600.000.000)	(54.600.000.000)
Phân phối các quỹ (*)	-	(18.502.010.716)	(18.502.010.716)
Chia lãi liên doanh dự án Chelsea park (*)	-	(10.955.677)	(10.955.677)
Chia lãi về cho liên danh tòa E1 Yên Hòa	-	(16.025.276.222)	(16.025.276.222)
Tăng khác	-	2.670.000.000	2.670.000.000
Giảm tiền sử dụng đất G3AB Yên Hòa trích thừa trong năm trước	-	7.790.222.262	7.790.222.262
Số dư tại ngày 31/12/2018	78.000.000.000	350.061.180.653	428.061.180.653

(*) Chia cổ tức, phân phối các quỹ và chia lãi liên doanh dự án Chelsea Park theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 27/04/2018.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	33.620.600.000	33.620.600.000
Vốn góp của các cổ đông khác	44.379.400.000	44.379.400.000
Cộng	78.000.000.000	78.000.000.000

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	78.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	18.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	78.000.000.000	78.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	54.600.000.000	36.011.963.257

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.800.000	6.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.800.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.800.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.800.000	6.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Cổ phiếu phổ thông	7.800.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19.6 Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	30.194.958.850	8.251.005.358	-	38.445.964.208
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.838.500.000	1.961.500.000	-	7.800.000.000
Cộng	36.033.458.850	10.212.505.358	-	46.245.964.208

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập với tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế và được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp	27.190.190.396	90.417.685.732
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.622.785.111	27.754.206.334
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	947.501.508.038	179.216.949.486
Cộng	1.014.314.483.545	297.388.841.552

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	24.091.780.982	89.091.569.019
Giá vốn cung cấp dịch vụ	40.570.064.435	22.810.951.409
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	696.158.933.583	74.705.008.316
Cộng	760.820.779.000	186.607.528.744

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.756.646.865	6.100.715.891
Lãi nộp chậm tiền nhà	391.973.000	1.215.990.761
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.039.249.733	1.886.152.370
Cộng	6.187.869.598	9.202.859.022

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, phế liệu thu hồi	-	427.930.000
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	16.133.586.552	22.045.842.375
Thu phí bảo lãnh dự thầu	59.349.700	122.850.000
Thu nhập khác	91.055.290	79.346.405
Cộng	16.283.991.542	22.675.968.780

5. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	7.899.168.817	12.467.575.747
Phạt vi phạm thuế	1.073.963.414	2.358.114.615
Truy thu thuế theo biên bản thanh tra thuế	-	5.631.767.649
Chi phí khác	11.971.500	43.500.000
Cộng	8.985.103.731	20.500.958.011

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	12.440.678.350	11.255.964.279
Chi phí vật liệu quản lý	572.722.630	545.128.626
Chi phí đồ dùng văn phòng	265.784.662	286.985.365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	405.262.626	423.405.872
Thuế, phí và lệ phí	1.424.720.321	1.111.350.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.979.694.398	1.564.407.153
Chi phí bằng tiền khác	3.485.917.717	2.693.535.729
Cộng	20.574.780.704	17.880.777.790

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên	146.591.507.165	109.057.521.806
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	362.023.659.655	261.081.591.101
Chi phí công cụ dụng cụ	873.610.842	562.820.551
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.642.594.275	6.138.807.478
Thuế, phí lệ phí	1.424.530.131	1.111.350.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.255.680.221	57.211.940.618
Chi phí bằng tiền khác	31.820.087.668	11.672.269.042
Cộng	627.631.669.957	446.836.301.362

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	7.815.029.683	(233.536.361)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	290.255.832	2.358.114.615
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	8.105.285.515	2.124.578.254
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	1.621.057.103	424.915.651
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	238.590.651.567	104.511.941.170
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	238.590.651.567	104.511.941.170
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	47.718.130.313	20.902.388.234
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	49.339.187.416	21.327.303.885

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	197.066.493.834	82.951.100.924
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	197.066.493.834	82.951.100.924
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	8.451.005.358
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7.800.000	6.818.630
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	25.265	10.926

(*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 27 tháng 04 năm 2018 của Công ty. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2017 do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố kết quả kinh doanh năm 2017 và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 27/04/2018.

	Năm 2017		
	Số liệu trước điều chỉnh VND	Số liệu điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	82.521.009.253	430.091.671	82.951.100.924
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.250.994.092	200.011.266	8.451.005.358
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	6.818.630	-	6.818.630
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.102	-	10.926

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV

Cổ đông góp vốn

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

***) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Các khoản trả trước cho người bán</i>	<i>590.602.000</i>	<i>-</i>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	590.602.000	-
<i>Các khoản người mua trả tiền trước</i>	<i>12.089.115.496</i>	<i>7.988.019.496</i>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	12.089.115.496	7.988.019.496

***) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lương, thưởng	1.124.650.000	1.021.292.000
Cộng	1.124.650.000	1.021.292.000

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Ngoài ra, một số số liệu so sánh khác của kỳ báo cáo trước đã được Công ty điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán và các sai sót" căn cứ theo Phụ lục biên bản thanh tra thuế của Cục thuế TP Hà Nội ngày 19/06/2018, các thông tin điều chỉnh cụ thể như sau:

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3.1 Số liệu trước điều chỉnh hồi tố và sau điều chỉnh hồi tố:

3.1.1 Năm 2016

a) Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	31/12/2016		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Bảng cân đối kế toán			
Hàng tồn kho	735.900.228.503	(21.504.583.570)	714.395.644.933
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.666.915.783	34.054.181.207	47.721.096.990
Chi phí phải trả ngắn hạn	508.396.886.544	(170.270.906.033)	338.125.980.511
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	91.434.296.348	114.712.141.256	206.146.437.604

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2016		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Giá vốn hàng bán	724.710.428.132	(148.766.322.463)	575.944.105.669
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22.601.145.992	34.054.181.207	56.655.327.199
Lợi nhuận sau thuế TNDN	89.193.193.791	114.712.141.256	203.905.335.047

3.1.2 Năm 2017

a) Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	31/12/2017		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Bất động sản đầu tư	128.257.917.007	(20.966.968.981)	107.290.948.026
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	6.546.767.409	34.161.704.125	40.708.471.534
Chi phí phải trả ngắn hạn	500.956.636.959	(170.270.906.033)	330.685.730.926
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	116.530.474.245	115.142.232.927	231.672.707.172

Đơn vị tính: VND

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2017		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Giá vốn hàng bán	187.145.143.333	(537.614.589)	186.607.528.744
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21.219.780.967	107.522.918	21.327.303.885
Lợi nhuận sau thuế TNDN	82.521.009.253	430.091.671	82.951.100.924

Đơn vị tính: VND

3.2 Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố

a) Thuyết minh về số liệu điều chỉnh của năm 2016

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chỉ tiêu "Hàng tồn kho" giảm 21.504.583.570 VND do giảm chi phí tiền sử dụng đất 21.504.583.570 đồng phân bổ cho phần diện tích tầng 1 tòa G3AB Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" tăng 34.054.181.207 đồng là do tăng phần thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các căn hộ đã bán thuộc tòa G3AB Yên Hòa theo Phụ lục biên bản thanh tra thuế của Cục thuế TP Hà Nội ngày 19/06/2018.

Chỉ tiêu "Chi phí phải trả ngắn hạn" giảm 170.270.906.033 đồng do giảm trích trước chi phí tiền sử dụng đất của tòa G3AB Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tăng 114.712.141.256 đồng do lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 tăng 114.712.141.256 đồng.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016

Chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" giảm 148.766.322.463 đồng do giảm chi phí tiền sử dụng đất của các tầng thương mại tòa G3AB đã bán trong năm 2016.

Chỉ tiêu "Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành" tăng 34.054.181.207 đồng do phải nộp bổ sung tiền thuế của các căn hộ đã bán thuộc tòa G3AB Yên Hòa theo Phụ lục biên bản thanh tra thuế của Cục thuế TP Hà Nội ngày 19/06/2018.

Chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" tăng 114.712.141.256 đồng do ảnh hưởng của điều chỉnh chỉ tiêu "giá vốn hàng bán" và "Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016

b) Thuyết minh về số liệu điều chỉnh của năm 2017

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán năm tại ngày 31/12/2017

Chỉ tiêu "Bất động sản đầu tư" giảm 20.996.968.981 đồng do: giảm nguyên giá bất động sản đầu tư tầng 1 tòa G3AB Yên Hòa 21.504.583.570 đồng (chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tòa G3AB tại ngày 31/12/2016 trong năm 2017 đã được kết chuyển tăng bất động sản đầu tư giảm theo điều chỉnh hồi tố năm 2016 và giảm giá trị hao mòn lũy kế 537.614.589 đồng do giảm chi phí khấu hao tương ứng với nguyên giá bất động sản đầu tư giảm.

Chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" tăng 34.161.704.125 đồng do ảnh hưởng của tăng chỉ tiêu này 34.054.181.207 đồng trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, tăng 107.522.918 đồng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp do tính giảm chi phí khấu hao bất động sản đầu tư trong năm 2017 là 537.614.589 đồng,

Chỉ tiêu "Chi phí phải trả ngắn hạn" giảm 170.270.906.033 đồng do ảnh hưởng của giảm chỉ tiêu này trên bảng cân đối kế toán tại 31/12/2016 là 170.270.906.033 đồng.

Chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tăng 115.142.232.927 đồng do lợi nhuận sau thuế năm 2017 tăng 430.091.671 đồng trên kết quả kinh doanh và ảnh hưởng của tăng chỉ tiêu này trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016 là 114.712.141.256 đồng.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017

Chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" giảm 537.614.589 đồng là do giảm chi phí khấu hao Tầng 1 tòa nhà G3AB đồng tương ứng với nguyên giá bất động sản đầu tư Tầng 1 tòa nhà G3AB Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành" tăng 107.522.918 đồng do tính tăng thêm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên giá trị giá vốn hàng bán giảm 537.614.589 đồng.

