

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1  
HÀ NỘI**

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

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

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2017**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 27

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI  
M.S.D.M  
C. Q. D. D.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Cảnh Hồng	Chủ tịch
Ông Hà Huy Chinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2017)
Ông Đào Nguyên Khoản	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2017)
Ông Hoàng Hữu Sơn	Thành viên
Ông Trần Vũ Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Huy Tuyên	Thành viên

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Hà Huy Chinh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017)
Ông Đào Nguyên Khoản	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2017)
Ông Hồ Ngọc Chương	Phó Tổng Giám đốc

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



---

**Hà Huy Chinh**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 07 tháng 9 năm 2018



Số: 822 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 07 tháng 9 năm 2018, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Trần Huy Công**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0891-2018-001-1

**Bùi Thị Mai Hương**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 3829-2016-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 07 tháng 9 năm 2018  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,  
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,  
Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 01-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.708.316.467.068</b>	<b>2.122.243.561.019</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>2.907.801.163</b>	<b>12.766.998.306</b>
1. Tiền	111		2.505.449.509	12.558.098.306
2. Các khoản tương đương tiền	112		402.351.654	208.900.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.377.964.817.571</b>	<b>1.400.712.964.747</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	92.910.069.885	23.580.926.958
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	88.460.375.169	93.771.909.773
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.199.375.800.709	1.286.992.434.215
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(3.807.889.400)	(4.658.767.407)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.026.461.208	1.026.461.208
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>325.583.549.532</b>	<b>708.450.560.423</b>
1. Hàng tồn kho	141		326.510.914.715	709.399.347.976
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(927.365.183)	(948.787.553)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.860.298.802</b>	<b>313.037.543</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		153.465.573	312.249.863
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.706.379.362	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		453.867	787.680
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>334.152.035.355</b>	<b>165.739.823.842</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>166.145.001.040</b>	<b>34.634.192.417</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	166.073.001.040	34.562.192.417
- Nguyên giá	222		198.573.859.406	59.311.417.721
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.500.858.366)	(24.749.225.304)
2. Tài sản cố định vô hình	227		72.000.000	72.000.000
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>49.305.596.265</b>	<b>51.846.682.593</b>
- Nguyên giá	231		74.716.459.572	74.716.459.572
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.410.863.307)	(22.869.776.979)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>118.260.143.186</b>	<b>78.568.194.881</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		118.260.143.186	78.568.194.881
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>441.294.864</b>	<b>690.753.951</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		441.294.864	690.753.951
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.042.468.502.423</b>	<b>2.287.983.384.861</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,  
 Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,  
 Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 01-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.630.917.091.076</b>	<b>1.955.362.600.713</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.552.366.183.464</b>	<b>1.878.479.175.032</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	167.917.834.794	131.168.129.127
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	585.768.514.249	958.783.641.840
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	20.361.486.914	19.830.266.387
4. Phải trả người lao động	314		795.452.879	828.060.541
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	458.870.933.306	404.490.911.575
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	10.747.204.020	10.603.643.430
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	147.035.757.569	151.344.177.863
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	106.000.000.000	171.400.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20	52.641.269.059	29.015.341.153
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.227.730.674	1.015.003.116
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>78.550.907.612</b>	<b>76.883.425.681</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	75.248.509.381	73.476.000.013
2. Phải trả dài hạn khác	337	18	3.302.398.231	3.407.425.668
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>411.551.411.347</b>	<b>332.620.784.148</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>411.551.411.347</b>	<b>332.620.784.148</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		35.000.000.000	35.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		67.503.890.763	58.227.949.002
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		309.047.520.584	239.392.835.146
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		212.550.977.625	146.633.417.540
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		96.496.542.959	92.759.417.606
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.042.468.502.423</b>	<b>2.287.983.384.861</b>



Hà Huy Chinh  
 Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền  
 Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng  
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2018

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,  
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,  
Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 02-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	561.281.042.673	597.531.832.471
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		561.281.042.673	597.531.832.471
3. Giá vốn hàng bán	11	24	375.438.140.177	350.552.587.071
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		185.842.902.496	246.979.245.400
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		14.769.242	857.121.433
6. Chi phí tài chính	22		12.903.570.850	73.191.434
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.134.125.219	-
7. Chi phí bán hàng	25	26	947.120.981	82.668.866.059
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	10.393.541.049	11.970.190.882
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30= 20+(21-22)-(25+26))	30		161.613.438.858	153.124.118.458
10. Thu nhập khác	31	27	2.848.063.368	4.582.033.540
11. Chi phí khác	32	27	2.124.308.102	3.525.052.612
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	27	723.755.266	1.056.980.928
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		162.337.194.124	154.181.099.386
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	32.765.184.392	31.593.237.213
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		129.572.009.732	122.587.862.173
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	27.570	25.973



Hà Huy Chinh  
Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền  
Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2018

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,  
 Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,  
 Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 03-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>162.337.194.124</b>	<b>154.181.099.386</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	10.292.719.390	4.913.354.972
- Các khoản dự phòng	03	22.753.627.529	28.842.346.545
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.262.684.419)	(3.712.399.286)
- Chi phí lãi vay	06	12.134.125.219	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>205.254.981.843</b>	<b>184.224.401.617</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(11.182.487.139)	(280.719.105.500)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	256.012.246.164	(253.064.686.562)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(307.039.542.136)	354.988.509.409
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	408.243.377	(268.838.820)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(32.069.203.572)	(15.859.857.123)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(642.460.794)	(711.115.492)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>110.741.777.743</b>	<b>(11.410.692.471)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(39.968.204.305)	(8.840.846.932)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	2.247.915.177	6.886.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(88.320.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	14.615.909.091
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.769.242	779.869.244
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(37.705.519.886)</b>	<b>(74.878.704.961)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	132.567.673.774
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(65.400.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(17.495.455.000)	(41.144.711.770)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(82.895.455.000)</b>	<b>91.422.962.004</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(9.859.197.143)</b>	<b>5.133.564.572</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>12.766.998.306</b>	<b>7.633.433.734</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>2.907.801.163</b>	<b>12.766.998.306</b>



Hà Huy Chinh  
 Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền  
 Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng  
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2018

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô  
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

##### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105398 ngày 30 tháng 01 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 9 ngày 28 tháng 02 năm 2017.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 2, tòa nhà CT2A, khu Đô thị mới Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 197 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 227 người).

##### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Điều hành tour du lịch;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với các khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Công ty chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động chính của Công ty là thi công, xây lắp các công trình và kinh doanh bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ một số công trình xây lắp và dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.



Số dư hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chủ yếu là giá trị các công trình thi công xây lắp dở dang chưa hoàn thành và giá trị dở dang các dự án mà Công ty là chủ đầu tư nhưng chưa bán cho khách hàng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

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

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

	<u>Năm nay</u> <u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25
Máy móc, thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8

Các tài sản cố định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất của khu đất 1.000 m<sup>2</sup> tại phường Quyết Thắng, thị xã Sơn La, tỉnh Sơn La mà Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Sơn La giao từ ngày 25 tháng 01 năm 2002. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất này do thời hạn giao đất cho Công ty trong Quyết định giao đất là lâu dài.

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không thời hạn.



### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các dự án đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư, khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, các khoản cho vay và lãi suất áp dụng.



### **Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính 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 năm.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### **Ghi nhận giá vốn**

Giá vốn hàng bán đối với hoạt động xây lắp được xác định theo giá thành thực tế phát sinh của các công trình. Sau khi công trình hoàn thành và được nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư, chênh lệch giữa giá vốn hàng bán đã ghi nhận và tổng chi phí đầu tư thực tế của công trình được ghi nhận tăng/giảm giá vốn hàng bán tại năm kết thúc.

Giá vốn hàng bán đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá thành thực tế phát sinh bao gồm quyền sử dụng đất kèm theo cơ sở hạ tầng. Theo đó, giá vốn các căn hộ chuyển nhượng cho khách hàng được phân bổ từ tổng giá thành thực tế dựa trên cơ sở suất đầu tư dự toán và diện tích kinh doanh. Sau khi các bất động sản được chuyển nhượng cho khách hàng và chi phí đầu tư dự án được tập hợp đầy đủ, chênh lệch giữa giá vốn hàng bán đã ghi nhận và tổng chi phí đầu tư thực tế của dự án sẽ được ghi nhận tăng/giảm giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



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

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	312.190.987	381.098.631
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.193.258.522	12.176.999.675
Các khoản tương đương tiền	402.351.654	208.900.000
	<b>2.907.801.163</b>	<b>12.766.998.306</b>

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn bao gồm số dư tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Đầu tư Phát triển Công trình Du lịch	6.708.304.857	7.100.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí Điện lực	187.101.357	2.085.764.267
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú	-	2.105.715.885
Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân	-	35.241.000
Các đối tượng khác	86.014.663.671	12.254.205.806
	<b>92.910.069.885</b>	<b>23.580.926.958</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>4.483.256.508</b>	<b>1.046.312.880</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	80.601.092.721	83.021.417.924
Các đối tượng khác	7.859.282.448	10.750.491.849
	<b>88.460.375.169</b>	<b>93.771.909.773</b>
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết xem Thuyết minh số 30)</b>	<b>1.543.906.900</b>	<b>2.569.688.054</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	1.165.573.884.006	1.253.108.915.287
Phải thu các Xí nghiệp trực thuộc Công ty	17.669.212.044	18.060.782.294
Tạm ứng cho các Xí nghiệp trực thuộc Công ty	14.367.168.499	13.224.216.667
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	1.016.644.259
Phải thu về cổ phần hóa	395.952.409	395.952.409
Phải thu khác	1.369.583.751	1.185.923.299
	<b>1.199.375.800.709</b>	<b>1.286.992.434.215</b>

Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu phản ánh khoản phải thu liên quan đến các thỏa thuận hợp tác đầu tư kinh doanh. Theo các thỏa thuận, hai bên sẽ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu được độc quyền các hoạt động tiếp thị, tìm kiếm đối tác, khách hàng để bán sản phẩm của các tòa nhà thông qua sàn giao dịch bất động sản, có quyền thu tiền bán sản phẩm và quản lý nguồn tiền thu được từ việc bán hàng, khoản phải thu này không xác định thời gian hoàn trả, không có tài sản đảm bảo và không có tiền lãi phát sinh phải trả Công ty.

Số dư phải thu khách hàng mua nhà do Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu thu đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, Hà Nội để chi trả cho các nhà thầu thi công xây dựng công trình tại dự án khu đô thị mới Nghĩa Đô (xem Thuyết minh số 19 - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn).

**8. NỢ XẤU**

Đôi tượng	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
	VND	VND		VND	VND	
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.903.368.583</b>	<b>95.479.183</b>		<b>5.376.775.744</b>	<b>718.008.337</b>	
Hợp tác xã Kinh doanh Tổng hợp và Dịch vụ Nông nghiệp Mai Dịch	968.733.000	-	Trên 3 năm	968.733.000	-	Trên 3 năm
Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Kinh doanh Tổng hợp Hợp Nhất Yên Hòa	516.825.664	-	Trên 3 năm	-	-	Không quá hạn
Các đối tượng khác	2.417.809.919	95.479.183	Trên 6 tháng	4.408.042.744	718.008.337	Trên 6 tháng

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	927.365.183	927.365.183	928.942.315	928.942.315
Công cụ, dụng cụ	-	-	19.845.238	19.845.238
Chi phí sản, xuất kinh doanh dở dang	325.582.986.934	-	708.449.502.468	-
- Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Đô	292.925.585.617	-	642.681.100.961	-
- Chi phí thi công các công trình xây lắp	32.657.401.317	-	65.768.401.507	-
Hàng hóa	562.598	-	1.057.955	-
	<b>326.510.914.715</b>	<b>927.365.183</b>	<b>709.399.347.976</b>	<b>948.787.553</b>

Chi phí thi công các công trình xây lắp bao gồm giá trị một số công trình xây lắp đã hoàn thành đang chờ chủ đầu tư quyết toán với giá trị khoảng 32,6 tỷ VND. Công ty và các chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục cần thiết để quyết toán các công trình này. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, các công trình đều có doanh thu dự kiến thu được lớn hơn chi phí dở dang của các công trình. Theo đó, Công ty xác định không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho các công trình xây lắp này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị dở dang của các dự án CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội với tổng giá trị khoảng 217 tỷ VND đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (xem Thuyết minh số 19 - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn).



**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	44.714.862.146	12.374.289.709	1.580.726.857	641.539.009	59.311.417.721
Mua mới	-	276.256.000	-	-	276.256.000
Kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	139.002.587.097	-	-	-	139.002.587.097
Thanh lý, nhượng bán	-	(16.401.412)	-	-	(16.401.412)
Số dư cuối năm	183.717.449.243	12.634.144.297	1.580.726.857	641.539.009	198.573.859.406
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	11.608.941.697	11.148.132.450	1.505.706.912	486.444.245	24.749.225.304
Khấu hao trong năm	6.571.705.394	1.047.264.111	75.019.945	57.643.612	7.751.633.062
Số dư cuối năm	18.180.647.091	12.195.396.561	1.580.726.857	544.087.857	32.500.858.366
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	33.105.920.449	1.226.157.259	75.019.945	155.094.764	34.562.192.417
Tại ngày cuối năm	165.536.802.152	438.747.736	-	97.451.152	166.073.001.040

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 12.807.815.692 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 11.567.028.356 VND).

**11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	11.189.301.201	63.527.158.371	74.716.459.572
Số dư cuối năm	11.189.301.201	63.527.158.371	74.716.459.572
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	-	22.869.776.979	22.869.776.979
Khấu hao trong năm	-	2.541.086.328	2.541.086.328
Số dư cuối năm	-	25.410.863.307	25.410.863.307
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	11.189.301.201	40.657.381.392	51.846.682.593
Tại ngày cuối năm	11.189.301.201	38.116.295.064	49.305.596.265

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 2017 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 2017 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.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Tòa nhà Văn phòng số 2 Tôn Thất Tùng	111.776.297.577	74.582.142.596
Tổ hợp nhà ở cao tầng số 25 Láng Hạ	1.300.073.528	1.300.073.528
Dự án 53 Yên Hòa	4.901.195.443	2.540.532.910
Dự án C9 Giảng Võ	260.563.911	145.445.847
Dự án Đặng Văn Ngữ	22.012.727	-
	<b>118.260.143.186</b>	<b>78.568.194.881</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	91.977.585.744	91.977.585.744	86.607.975.168	86.607.975.168
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	60.442.330.351	60.442.330.351	26.215.578.017	26.215.578.017
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	3.593.419.803	3.593.419.803	3.736.264.813	3.736.264.813
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	3.966.262.908	3.966.262.908	2.310.093.795	2.310.093.795
Các đối tượng khác	7.938.235.988	7.938.235.988	12.298.217.334	12.298.217.334
	<b>167.917.834.794</b>	<b>167.917.834.794</b>	<b>131.168.129.127</b>	<b>131.168.129.127</b>
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết xem Thuyết minh số 30)	<b>6.318.664.179</b>	<b>6.318.664.179</b>	<b>5.691.696.109</b>	<b>5.691.696.109</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ nộp tiền theo tiến độ	574.176.142.197	944.936.665.614
Các đối tượng khác	11.592.372.052	13.846.976.226
	<b>585.768.514.249</b>	<b>958.783.641.840</b>
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>9.914.235.727</b>	<b>10.523.469.337</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
Thuế giá trị gia tăng	749.850.372	17.048.696.563	17.691.993.934	106.553.001
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.037.094.865	33.245.103.004	32.069.203.572	15.212.994.297
Thuế thu nhập cá nhân	6.062.261	415.885.416	421.947.677	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.016.117.077	4.436.094.245	4.436.094.245	5.016.117.077
Khác	21.141.812	1.761.298.213	1.756.617.486	25.822.539
<b>Cộng</b>	<b>19.830.266.387</b>	<b>56.907.077.441</b>	<b>56.375.856.914</b>	<b>20.361.486.914</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí triển khai Dự án Nghĩa Đô	456.627.512.343	396.649.959.257
Chi phí thi công các công trình xây lắp	-	3.900.337.140
Khác	2.243.420.963	3.940.615.178
	<b>458.870.933.306</b>	<b>404.490.911.575</b>



**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	2.226.545.448	2.226.545.448
Các đối tượng khác	8.520.658.572	8.377.097.982
	<b>10.747.204.020</b>	<b>10.603.643.430</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	71.249.454.565	73.476.000.013
Các đối tượng khác	3.999.054.816	-
	<b>75.248.509.381</b>	<b>73.476.000.013</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội	1.105.795.822	1.180.339.807
Phải trả cổ phần hóa	5.199.294.506	5.199.294.506
Phải trả liên quan đến Dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng tại số 57 Láng Hạ	19.748.155.901	19.748.155.901
Phải trả cổ tức	11.359.833.230	11.355.288.230
Kinh phí bảo trì nhà chung cư	28.728.010.721	22.731.365.931
Phải trả các Tổ đội	31.709.595.062	34.153.396.671
Đặt cọc thi công hoàn thiện nhà	2.355.000.000	22.670.000.000
Lãi vay phải trả	42.986.994.988	30.860.594.988
Khác	3.843.077.339	3.445.741.829
	<b>147.035.757.569</b>	<b>151.344.177.863</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.302.398.231	3.407.425.668
	<b>3.302.398.231</b>	<b>3.407.425.668</b>
<b>Phải trả khác là các bên liên quan (chi tiết xem Thuyết minh số 30)</b>	<b>10.326.000.000</b>	<b>5.946.400.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	171.400.000.000	171.400.000.000	-	65.400.000.000	106.000.000.000	106.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>171.400.000.000</b>	<b>171.400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>65.400.000.000</b>	<b>106.000.000.000</b>	<b>106.000.000.000</b>

Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn thể hiện khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu với mục đích đầu tư xây dựng hoàn thiện và kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội.

Tổng dư nợ gốc tối đa là 362.500.000.000 VND nhưng không vượt quá 36,47% chi phí đầu tư thực tế vào các tòa chung cư. Khoản vay có thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn nợ gốc đối với khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất cho vay thả nổi theo quy định của bên cho vay trong từng thời kỳ, nhưng không thấp hơn lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất cộng (+) 3%/năm.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán gốc vay, Công ty đã thế chấp các tài sản sau: giá trị quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh các tòa chung cư; các hạng mục liên quan đến và/hoặc thuộc về các tòa chung cư trên khu đất được thế chấp; tất cả quyền, quyền sử hữu, quyền lợi và lợi ích đối với tài sản thế chấp (xem Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 9).

**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Dự phòng bảo hành VND	Dự phòng phải trả lương VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	27.112.525.553	1.902.815.600	29.015.341.153
Dự phòng lập trong năm	23.963.246.046	1.565.497.460	25.528.743.506
Hoàn nhập trong năm	-	(1.902.815.600)	(1.902.815.600)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>51.075.771.599</b>	<b>1.565.497.460</b>	<b>52.641.269.059</b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	35.000.000.000	57.191.658.118	165.480.595.689	257.672.253.807
Lợi nhuận trong năm	-	-	122.587.862.173	122.587.862.173
Trích quỹ	-	1.036.290.884	(1.347.178.149)	(310.887.265)
Chia cổ tức	-	-	(17.500.000.000)	(17.500.000.000)
Phân chia lợi nhuận	-	-	(29.828.444.567)	(29.828.444.567)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>58.227.949.002</b>	<b>239.392.835.146</b>	<b>332.620.784.148</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	129.572.009.732	129.572.009.732
Trích quỹ	-	9.275.941.761	(11.131.130.113)	(1.855.188.352)
Chia cổ tức (i)	-	-	(17.500.000.000)	(17.500.000.000)
Phân chia lợi nhuận (ii)	-	-	(33.075.466.773)	(33.075.466.773)
Điều chỉnh khác (iii)	-	-	1.789.272.592	1.789.272.592
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>67.503.890.763</b>	<b>309.047.520.584</b>	<b>411.551.411.347</b>

- (i) Chia cổ tức năm 2016 theo Nghị quyết số 54-1/2017/NQ-HICCC1 của Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 7 năm 2017.
- (ii) Phân phối lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2017 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư kinh doanh ký giữa hai bên về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội.
- (iii) Bao gồm các điều chỉnh liên quan đến doanh thu, giá vốn bất động sản đã bàn giao trong năm 2016 và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung theo biên bản làm việc và Quyết định số 130/QĐ-TTr ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Thanh tra Bộ Tài chính.

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 35.000.000.000 VND chia thành 3.500.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Số vốn đã góp	
	VND	%	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	18.008.000.000	51,4%	18.008.000.000	18.008.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	12.352.000.000	35,3%	12.352.000.000	12.352.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	2.644.000.000	7,6%	2.644.000.000	2.644.000.000
Cổ đông khác	1.996.000.000	5,7%	1.996.000.000	1.996.000.000
	<b>35.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>35.000.000.000</b>

**Cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 28 tháng 7 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt chia cổ tức năm 2016 với mức là 50% trên vốn điều lệ, tương đương 17,5 tỷ VND.

**22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Trong năm, Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và tất cả các hoạt động đều diễn ra trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Các hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh khác ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty đều chiếm tỷ trọng không đáng kể. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý, lĩnh vực kinh doanh.

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	474.236.037.792	542.792.919.628
Doanh thu cho thuê bất động sản	29.666.023.726	31.308.571.614
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.796.013.808	15.199.262.809
Doanh thu xây lắp	32.271.498.968	8.003.331.211
Doanh thu khác	311.468.379	227.747.209
	<b>561.281.042.673</b>	<b>597.531.832.471</b>
<b>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>5.082.995.395</b>	<b>3.448.093.516</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	284.822.422.061	293.264.198.680
Giá vốn cho thuê bất động sản	6.933.371.012	9.191.590.227
Giá vốn cung cấp dịch vụ	28.545.271.765	11.407.374.086
Giá vốn xây lắp	31.077.814.837	7.770.748.354
Dự phòng bảo hành công trình	23.963.246.066	27.112.525.553
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(21.422.370)	948.787.553
Giá vốn khác	117.436.806	857.362.618
	<b><u>375.438.140.177</u></b>	<b><u>350.552.587.071</u></b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.857.301.883	18.050.712.895
Chi phí nhân công	12.091.595.279	20.552.146.389
Chi phí khấu hao	10.292.719.390	4.913.354.972
Chi phí mua ngoài	89.470.300.138	624.633.943.018
Chi phí khác bằng tiền	7.097.587.457	35.603.284.601
	<b><u>121.809.504.147</u></b>	<b><u>703.753.441.875</u></b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	3.215.539.557	6.191.608.036
Chi phí dịch vụ quản lý (i)	5.780.680.000	4.095.150.000
Khác	1.397.321.492	1.683.432.846
	<b><u>10.393.541.049</u></b>	<b><u>11.970.190.882</u></b>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí theo Hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	947.120.981	82.668.866.059
	<b><u>947.120.981</u></b>	<b><u>82.668.866.059</u></b>

(i) Chi phí dịch vụ quản lý phản ánh phí dịch vụ quản lý và điều hành doanh nghiệp mà Công ty Cổ phần Eurowindow Holding cung cấp cho Công ty theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký giữa hai bên.

(ii) Chi phí theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phản ánh chi phí hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Theo điều khoản hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu sẽ chịu trách nhiệm bán căn hộ của các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C. Chi phí này bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu đã thuê công ty khác thực hiện, sau đó xuất hóa đơn lại cho Công ty.



**27. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.848.063.368</b>	<b>4.582.033.540</b>
Phạt vi phạm hợp đồng, thanh lý hợp đồng	123.432.860	1.615.335.064
Thu từ thanh lý tài sản	2.247.915.177	2.855.277.853
Khác	476.715.331	111.420.623
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.124.308.102</b>	<b>3.525.052.612</b>
Phạt vi phạm hợp đồng, thanh lý hợp đồng	246.912.000	187.000.000
Nộp phạt thuế	1.815.028.213	3.276.581.288
Khác	62.367.889	61.471.324
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>723.755.266</b>	<b>1.056.980.928</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>162.337.194.124</b>	<b>154.181.099.386</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	1.837.461.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.488.727.835	5.622.547.680
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>163.825.921.959</b>	<b>157.966.186.066</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>32.765.184.392</b>	<b>31.593.237.213</b>

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

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>129.572.009.732</b>	<b>122.587.862.173</b>
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	(1.855.188.352)
Lợi nhuận chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	(33.075.466.773)	(29.828.444.567)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông</b>	<b>96.496.542.959</b>	<b>90.904.229.254</b>
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	3.500.000	3.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>27.570</b>	<b>25.973</b>

(i) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được xác định lại từ nguồn lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cả năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28 tháng 7 năm 2017. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty năm trước được trình bày lại là 25.973 đồng/cổ phiếu (số đã trình bày năm trước là 34.936 đồng/cổ phiếu)



(ii) Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2017 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư kinh doanh ký giữa hai bên về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Theo đó, các cổ đông sẽ chia cổ tức dựa trên lợi nhuận sau thuế loại trừ phần lợi nhuận của hoạt động hợp tác đầu tư này.

**30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	Công ty mẹ
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Eurowindow	Công ty cùng Tập đoàn
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	Cổ đông

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Eurowindow Holding</b>		
Phí quản lý dự án	720.891.208	3.720.891.208
Phí quản lý doanh nghiệp	5.780.680.000	4.095.150.000
Tiền vay đã nhận	3.000.000.000	-
Tiền cho vay	-	88.320.000.000
Tiền cho vay thu hồi	-	174.020.000.000
Lãi vay	-	809.166.535
Chia cổ tức	9.004.000.000	4.690.500.000
Lãi cho vay	-	809.166.535
Phí quản lý vốn tập trung	7.725.219	73.191.434
<b>Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC</b>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	396.467.851
Chia cổ tức	6.176.000.000	6.176.000.000
<b>Ông Nguyễn Cảnh Hồng</b>		
Chia cổ tức	1.322.000.000	1.255.900.000
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	147.272.891	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư T&amp;M Việt Nam</b>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	941.433.352	16.363.636
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao</b>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	357.772.692	2.370.073.881
<b>Công ty Cổ phần Eurowindow</b>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	391.272.589	665.188.148
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.008.855.980	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh</b>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.245.243.871	-

**Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	710.835.384	661.898.210

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>4.483.256.508</b>	<b>1.046.312.880</b>
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	77.252.189	77.252.189
Công ty Cổ phần Eurowindow	236.329.658	245.945.978
Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam	88.820.965	88.820.965
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	3.222.287.000	9.073.742
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	-	187.927.309
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	460.709.307	146.920.036
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	397.857.389	290.372.661
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>9.914.235.727</b>	<b>10.523.469.337</b>
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.024.399.400	1.024.399.400
Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam	5.379.617.814	5.748.542.621
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	3.510.218.513	3.393.972.316
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	-	356.555.000
<b>Phải trả người bán</b>	<b>6.318.664.179</b>	<b>5.691.696.109</b>
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	5.835.513.399	5.208.545.329
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	483.150.780	483.150.780
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>1.543.906.900</b>	<b>2.569.688.054</b>
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.543.906.900	2.569.688.054
<b>Phải trả khác</b>	<b>10.326.000.000</b>	<b>5.946.400.000</b>
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	9.004.000.000	4.690.500.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	1.322.000.000	1.255.900.000



**Hà Huy Chính**  
**Tổng Giám đốc**

**Mai Thị Thúy Hiền**  
**Kế toán trưởng**

**Đoàn Hải Đăng**  
**Người lập biểu**

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2018