

11-04-2017

M M/9

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
VĂN BẢN ĐẾN
Ngày: 10-04-2017
Số:.....7938.....

Lg(M)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2016

Hà Nội, tháng 3 năm 2017

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Tân	Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Xuân Đức	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/07/2016
Ông Trần Quang Hiến	Phó Giám đốc	
Ông Trịnh Xuân Đạo	Kế toán trưởng	

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



The stamp is circular and red, containing the text: "M.S.D.N: 0100 005599 - C.T.C.P.", "CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP", and "Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI". A blue ink signature is written over the stamp.

Nguyễn Minh Tân

Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2017

Số: 210 /2017/UHY ACA-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016*

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2017, từ trang 06 đến trang 47 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến kiểm toán

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư vấn đầu tư, Tài chính, Kế toán, Thuế - Kiểm toán Com.PT, các kiểm toán viên đã đưa ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0666-2014-112-1
Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2017

Mai Việt Hùng
Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2334-2014-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.460.748.535.872	1.973.655.329.384
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	154.341.422.182	131.620.716.992
Tiền	111		105.481.422.182	71.539.560.992
Các khoản tương đương tiền	112		48.860.000.000	60.081.156.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	4.906.041.400	47.003.190
Chứng khoán kinh doanh	121		107.240.000	107.240.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(72.974.600)	(60.236.810)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.871.776.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		198.597.523.825	165.524.046.811
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	87.787.189.287	69.565.051.767
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.745.126.408	4.640.228.653
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	70.118.180.001	99.731.276.570
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6-7	(5.052.971.871)	(8.659.939.491)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	9	-	247.429.312
Hàng tồn kho	140	8	1.080.976.306.998	1.622.856.559.296
Hàng tồn kho	141		1.080.976.306.998	1.622.856.559.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		21.927.241.467	53.607.003.095
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	20.525.114.039	51.275.009.588
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.396.123.749	384.010.967
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	6.003.679	1.947.982.540
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		196.914.168.659	138.187.144.623
Các khoản phải thu dài hạn	210		95.892.320.522	74.030.758.148
Phải thu dài hạn khác	216	7	95.892.320.522	74.030.758.148
Tài sản cố định	220		96.933.969.254	62.217.004.068
Tài sản cố định hữu hình	221	11	75.618.511.580	49.138.836.990
- Nguyên giá	222		125.050.133.914	92.960.697.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.431.622.334)	(43.821.860.014)
Tài sản cố định vô hình	227	12	21.315.457.674	13.078.167.078
- Nguyên giá	228		24.785.465.629	16.179.678.613
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.470.007.955)	(3.101.511.535)
Tài sản dài hạn khác	260		4.087.878.883	1.939.382.407
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	4.087.878.883	1.939.382.407
TỔNG TÀI SẢN	270		1.657.662.704.531	2.111.842.474.007

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.414.564.590.524	1.977.468.307.479
Nợ ngắn hạn	310		464.723.908.542	316.586.749.089
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	172.494.873.869	162.571.471.966
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		120.977.602.732	8.424.418.374
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	25.606.680.197	5.903.555.213
Phải trả người lao động	314		15.664.828.518	27.225.509.955
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	7.316.147.362	8.360.837.705
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	1.218.001.670	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	87.435.079.535	80.409.727.761
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	23.183.348.179	13.731.111.709
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.827.346.480	9.960.116.406
Nợ dài hạn	330		949.840.681.982	1.660.881.558.390
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	16	945.334.607.846	1.657.626.820.408
Phải trả dài hạn khác	337	17	1.074.387.433	250.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342	18	3.431.686.703	3.004.737.982
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		243.098.114.007	134.374.166.528
Vốn chủ sở hữu	410	20	243.098.114.007	134.374.166.528
Vốn góp của chủ sở hữu	411		38.000.000.000	38.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	411a		38.000.000.000	38.000.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000	36.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		19.714.976.265	16.328.740.459
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		185.347.137.742	80.009.426.069
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.149.654.065	21.359.439.875
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		160.197.483.677	58.649.986.194
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.657.662.704.531	2.111.842.474.007

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu



Lương Thị Hương

Kế toán trưởng



Trịnh Xuân Đạo



Nguyễn Minh Tân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.025.448.549.757	405.513.346.001
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.025.448.549.757	405.513.346.001
Giá vốn hàng bán	11	23	792.620.303.398	313.701.997.231
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		232.828.246.359	91.811.348.770
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	2.021.026.068	943.910.422
Chi phí tài chính	22	25	2.424.878.128	101.620.274
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.246.734.345	77.480.158
Chi phí bán hàng	25	26	19.323.410.792	7.011.200.405
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	12.905.941.730	9.490.532.137
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		200.195.041.777	76.151.906.376
Thu nhập khác	31	27	4.293.467.020	2.616.865.794
Chi phí khác	32	28	4.049.102.052	2.286.754.222
Lợi nhuận khác	40		244.364.968	330.111.572
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		200.439.406.745	76.482.017.948
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	40.241.923.068	17.829.244.580
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		160.197.483.677	58.652.773.368
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	42.157	15.435
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	-	-

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu



Lương Thị Hương

Kế toán trưởng



Trịnh Xuân Đạo

Giám đốc



Nguyễn Minh Tân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		422.605.563.731	808.130.332.958
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(260.121.651.728)	(560.759.296.387)
Tiền chi trả cho người lao động	3		(47.318.236.163)	(43.152.517.459)
Tiền lãi vay đã trả	4		(387.078.680)	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(17.476.941.188)	(13.138.454.526)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		19.883.053.129	473.531.514.045
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(77.577.078.358)	(510.327.915.564)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		39.607.630.743	154.283.663.067
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.317.621.770)	(7.342.936.339)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.165.544.100	1.598.603.483
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.871.776.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.811.263.432	949.715.144
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.212.590.238)	(4.794.617.712)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của	31		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		23.600.467.129	35.158.003.238
Tiền trả nợ gốc vay	34		(19.682.828.109)	(115.157.264.827)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.591.974.335)	(6.848.240.189)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.674.335.315)	(86.847.501.778)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		22.720.705.190	62.641.543.577
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	131.620.716.992	68.979.173.415
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	154.341.422.182	131.620.716.992

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu



Lương Thị Hương

Kế toán trưởng



Trịnh Xuân Đạo



Nguyễn Minh Tân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp, (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 02/08/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103018906 ngày 08 tháng 08 năm 2007, thay đổi lần thứ tám ngày 08 tháng 08 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2016 là 154 người (tại ngày 31/12/2015 là 172 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

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

Hoạt động kinh doanh chính:

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

1.3 LĨNH VỰC KINH DOANH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các đơn vị hạch toán phụ thuộc và phân cấp quản lý như sau:

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

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

3.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.6 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

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

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

3.7 TÀI SẢN VÔ HÌNH

Nguyên giá

Quyền sử dụng đất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.12 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

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

3.13 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

3.16 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

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

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

3.19 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	444.924.875	160.469.457
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	105.036.497.307	71.379.091.535
Các khoản tương đương tiền (*)	48.860.000.000	60.081.156.000
	154.341.422.182	131.620.716.992

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng TMCP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Tổng giá trị cổ phiếu	107.240.000	(72.974.600)	34.265.400	107.240.000
+ Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (1)	107.240.000	(72.974.600)	34.265.400	107.240.000
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	4.871.776.000	-	4.871.776.000	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	4.709.620.000	-	4.709.620.000	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (3)	162.156.000	-	162.156.000	-
	4.979.016.000	(72.974.600)	4.906.041.400	107.240.000
				(60.236.810)
				47.003.190

(1) Là khoản đầu tư Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội tương đương với 7449 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu;

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

(3) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, lãi suất là 6%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	87.787.189.287	(5.052.971.871)	69.565.051.767	(7.377.130.811)
- Công ty CP VICEM Vật tư Vận tải Xi măng	18.061.154.173	-	20.395.503.885	-
- Công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	10.658.520.670	-	156.066.480	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và thương mại Gỗ Việt	7.665.828.483	-	7.665.940.539	-
- Công ty CP Đầu tư & Xây dựng UDIC	2.700.601.560	-	-	-
- Công ty TNHH Phát triển thương hiệu mới Bảo Thanh	2.482.564.526	-	1.756.219.587	-
- Công ty CP xây dựng giao thông Đô thị Hà Nội	2.134.648.000	(860.402.374)	1.959.979.912	(860.402.374)
- Công ty CP Đầu tư và quản lý bất động sản UDIC	1.897.685.433	-	352.080.090	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hoàng Cường	1.177.248.429	-	2.577.248.429	-
- Công ty TNHH công trình thiết kế Nam Ninh bộ CNN - TQ	1.099.980.951	(1.099.980.951)	1.099.980.951	(769.986.666)
- Ban quản lý dự án - Sở y tế Hà Nội	1.018.018.745	-	2.813.950.000	-
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà số 6 Hà Nội	990.606.000	(990.606.000)	990.606.000	(990.606.000)
- Công ty THHH Thương mại và Dịch vụ Ô tô VIVA	653.000.000	(653.000.000)	653.000.000	(326.500.000)
- Công ty CP Thuộc thú y TW 1	487.136.000	(487.136.000)	487.136.000	(340.995.200)
- Ban QLDA xây dựng hạ tầng xung quanh Hồ Tây	344.252.823	(308.604.870)	440.664.099	(308.604.870)
- Công ty CP xây dựng lắp máy điện nước Hà Nội	339.258.239	(339.258.239)	339.258.239	(339.259.307)
- CN Công ty CP Tu tạo và phát triển nhà - Công ty 15	214.993.500	(214.993.500)	214.993.500	(150.495.450)
- Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam	42.371.054	-	7.386.500.000	-
- Ban QLDA quận Cầu Giấy	-	-	1.856.962.362	(1.489.062.709)
- Các khách hàng khác	35.819.320.701	(98.989.937)	18.418.961.694	(1.801.218.235)
Dài hạn	-	-	-	-
	87.787.189.287	(5.052.971.871)	69.565.051.767	(7.377.130.811)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	70.118.180.001	-	99.731.276.570	(1.282.808.680)
- Phải thu về cổ phần hóa ngắn hạn	-	-	-	-
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	-	-
- Phải thu người lao động	635.855.831	-	667.811.660	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	-	50.000.000	-
- Các khoản phải thu tại các Công trình	59.764.379	-	1.596.142.385	(1.282.808.680)
+ Các khoản phải thu về quyền sử dụng đất 08 căn hộ tại 71 Nguyễn Chí Thanh	-	-	1.282.808.680	(1.282.808.680)
- <i>Chí Thanh</i>				
+ Ông Nguyễn Văn Phạm - Các công trình Xi nghiệp 6	28.646.877	-	58.856.877	-
+ Xi nghiệp Xây dựng 2 - N02 Cầu Giấy	-	-	102.731.000	-
+ Truy thu BHXH các xí nghiệp	19.337.502	-	8.420.589	-
+ Các khoản phải thu tại các Công trình khác	11.780.000	-	143.325.239	-
- Phải thu Dự án Hạ tầng Đông Nam Trần Duy Hưng	6.789.084.273	-	33.201.434.909	-
+ Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Việt nam	2.325.014.550	-	11.022.904.650	-
+ Công ty CP xây dựng Dân Dụng	1.742.182.636	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Giao thông 208	1.391.209.483	-	8.086.296.676	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội	603.038.274	-	2.035.704.529	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội	161.069.000	-	402.592.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Hà Nội	392.512.784	-	9.228.394.120	-
+ Công ty CP xây dựng Công nghiệp	83.919.337	-	737.295.421	-
+ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	-	-	1.354.475.968	-
+ Các đối tượng khác	90.138.209	-	333.771.545	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn (Tiếp)	70.118.180.001	-	99.731.276.570	(1.282.808.680)
- Phải thu thuế TNCN	793.800	-	46.675.003	-
- Kinh phí công đoàn	-	-	3.279.393	-
- Bảo hiểm xã hội	-	-	34.440.273	-
- Bảo hiểm y tế	-	-	1.210.564	-
- Phải thu lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	336.478.288	-	11.454.451	-
- Phải thu khác theo biên bản thanh tra thuế từ 2010 - 2013	-	-	480.682.892	-
- Phải thu khác	62.296.203.430	-	63.638.145.040	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Tư vấn Đầu tư Invecon	60.723.774.484	-	62.289.642.362	-
+ Các đối tượng khác	1.572.428.946	-	1.348.502.678	-
Dài hạn	95.892.320.522	-	74.030.758.148	-
- + Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	95.892.320.522	-	74.030.758.148	-
	166.010.500.523	-	173.762.034.718	(1.282.808.680)
Phải thu khác là các bên liên quan				
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	95.892.320.522	-	75.385.234.116	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	53.881.431.444	-	6.662.928.229	-
Công cụ, dụng cụ	9.850.000	-	92.824.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.027.085.025.554	-	1.616.100.806.521	-
	1.080.976.306.998	-	1.622.856.559.296	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9 TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Bùi Mạnh Hào	-	221.595.299
- Đội thi công cơ giới và xây dựng	-	23.177.200
- Nguyễn Quế Văn	-	2.079.084
- Hồng Văn Phúc	-	577.729
	-	247.429.312

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	20.525.114.039	51.275.009.588
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	451.247.157	603.771.396
- Chi phí dự án	20.073.866.882	50.671.238.192
+ Dự án Đại Kim	375.711.000	156.620.091
+ Văn phòng Công ty	-	13.147.113
+ Phí sàn bất động sản - Nhà N04	19.593.927.198	38.917.337.990
+ Lãi vay nộp quyền sử dụng đất - Nhà N04	-	9.966.200.033
+ Dự án tại Sài Đồng	-	202.942.818
+ Gói thầu số 04 tại Đông Nam Trần Duy Hưng	-	9.900.001
+ Phần thân công trình Vicem	104.228.684	1.405.090.146
Dài hạn	4.087.878.883	1.939.382.407
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.087.878.883	1.939.382.407
	24.612.992.922	53.214.391.995

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2016	50.522.519.588	37.882.390.379	4.127.576.428	428.210.609	92.960.697.004
- Mua trong năm	-	3.254.394.259	2.474.761.818	57.272.727	5.786.428.804
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	29.866.283.945	-	-	-	29.866.283.945
- Tăng do điều chuyển	-	267.158.224	-	-	267.158.224
- Thanh lý, nhượng bán	(3.740.000)	(3.793.694.063)	-	-	(3.830.434.063)
31/12/2016	80.352.063.533	37.610.248.799	6.602.338.246	485.483.336	125.050.133.914
HAO MÓN LŨY KẾ					
01/01/2016	(15.795.820.320)	(25.450.082.525)	(2.266.419.172)	(309.537.997)	(43.821.860.014)
- Khấu hao trong năm	(2.914.322.580)	(5.658.990.931)	(548.166.966)	(51.337.251)	(9.172.817.728)
- Tăng do điều chuyển	-	(103.167.591)	-	-	(103.167.591)
- Thanh lý, nhượng bán	36.740.000	3.629.482.999	-	-	3.666.222.999
31/12/2016	(18.673.402.900)	(27.582.758.048)	(2.814.586.138)	(360.875.248)	(49.431.622.334)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2016	34.726.699.268	12.432.307.854	1.861.157.256	118.672.612	49.138.836.990
31/12/2016	61.678.660.633	10.027.490.751	3.787.752.108	124.608.088	75.618.511.580

Tại ngày 31/12/2016:

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay là: 66.789.104.605 đồng;
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 21.875.737.674 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2016	16.179.678.613	16.179.678.613
- Đầu tư XD CB hoàn thành	8.605.787.016	8.605.787.016
31/12/2016	<u>24.785.465.629</u>	<u>24.785.465.629</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2016	(3.101.511.535)	(3.101.511.535)
- Khấu hao trong năm	(368.496.420)	(368.496.420)
31/12/2016	<u>(3.470.007.955)</u>	<u>(3.470.007.955)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2016	<u>13.078.167.078</u>	<u>13.078.167.078</u>
31/12/2016	<u>21.315.457.674</u>	<u>21.315.457.674</u>

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

Tại ngày 31/12/2016, giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay là 21.315.457.674 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	172.494.873.869	172.494.873.869	162.571.471.966	162.571.471.966
- Công ty CP đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh	2.462.275.000	2.462.275.000	2.462.275.000	2.462.275.000
- Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam	2.325.014.550	2.325.014.550	2.325.014.550	2.325.014.550
- Công ty CP Bến En	1.887.831.283	1.887.831.283	-	-
- Công ty CP xây dựng Dân Dụng	1.742.182.636	1.742.182.636	1.742.182.636	1.742.182.636
- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Tân Việt Phú	1.721.421.326	1.721.421.326	-	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển & XD Giao thông 208	1.391.209.483	1.391.209.483	1.391.209.483	1.391.209.483
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà số 6 Hà Nội	1.192.269.068	1.192.269.068	1.192.269.068	1.192.269.068
- Doanh nghiệp tư nhân Tuyết Liêm	1.161.232.730	1.161.232.730	-	-
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Tân Hồng Giang	-	-	2.117.503.346	2.117.503.346
- Công ty TNHH Hoa Hoa	-	-	1.415.657.927	1.415.657.927
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	86.312.845.692	86.312.845.692	53.418.563.549	53.418.563.549
- Công ty Cổ phần Giải pháp Thiết bị và Công nghệ Quốc tế	1.363.563.104	1.363.563.104	1.463.563.104	1.463.563.104
- Công ty TNHH MTV Hà Thành - Công ty Long Giang	3.991.096.159	3.991.096.159	819.034.480	819.034.480
- Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng D&C	2.000.000.502	2.000.000.502	5.780.000.502	5.780.000.502
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thu Ngân	2.306.183.000	2.306.183.000	435.363.000	435.363.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vạn Xuân	2.890.478.820	2.890.478.820	1.036.552.000	1.036.552.000
- Các đối tượng khác	59.747.270.516	59.747.270.516	86.972.283.321	86.972.283.321
Dài hạn	-	-	-	-
	172.494.873.869	172.494.873.869	162.571.471.966	162.571.471.966
Phải trả người bán là các bên liên quan	86.312.845.692	86.312.845.692	53.418.563.549	53.418.563.549
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	86.312.845.692	86.312.845.692	53.418.563.549	53.418.563.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	01/01/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2016 VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.033.551.586	44.675.799.529	44.299.370.392	1.409.980.723
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	38.618.931.581	17.506.400.907	21.112.530.674
- Thuế thu nhập cá nhân	98.939.826	639.197.627	614.057.518	124.079.935
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	663.346.927	16.168.533.355	14.364.327.174	2.467.553.108
- Các loại thuế khác	2.619.841.375	(1.810.289)	2.615.689.415	2.341.671
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.487.875.499	46.105.902	1.043.787.315	490.194.086
	5.903.555.213	100.146.757.705	80.443.632.721	25.606.680.197
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	5.988.009	-	5.988.009
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.943.458.127	-	1.943.458.127	-
- Thuế thu nhập cá nhân	4.524.413	-	4.524.413	-
- Các loại thuế khác	-	15.670	-	15.670
	1.947.982.540	6.003.679	1.947.982.540	6.003.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	7.316.147.362	8.360.837.705
- Trích trước khấu hao Nhà ở cao tầng và dịch vụ Cầu Tiên	-	854.063.070
- Chi phí giải phóng mặt bằng tại 71 Nguyễn Chí Thanh	7.088.874.635	7.088.874.635
- Trích trước chi phí phục vụ quyết toán Công trình N04 - Đội điện	-	53.000.000
- Trích trước chi phí sửa chữa Copha Nhôm	227.272.727	-
- Trích trước kiến trúc phần thân Công trình N04	-	348.000.000
- Trích trước dự án Little Việt Nam	-	16.900.000
Dài hạn	-	-
	7.316.147.362	8.360.837.705

16 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	1.218.001.670	-
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	1.218.001.670	-
Dài hạn	945.334.607.846	1.657.626.820.408
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	1.339.121.213	-
- Doanh thu bán căn hộ nhận trước	943.995.486.633	1.657.626.820.408
	946.552.609.516	1.657.626.820.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	87.435.079.535	80.409.727.761
- Kinh phí công đoàn	274.414.377	220.803.559
- Bảo hiểm xã hội	-	177.907.254
- Bảo hiểm y tế	-	30.322.550
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	13.593.375
- Phải trả về cổ phần hóa	4.784.291.008	4.784.291.008
- Phí bảo trì	41.875.929.078	33.583.651.815
+ Ban quản trị tòa nhà Cầu Tiên	2.784.617.326	2.416.296.424
+ Ban quản trị tòa nhà N04	39.091.311.752	31.167.355.391
- Phải trả Dự án Đông Nam Trần Duy Hưng	59.870.000	26.236.381.879
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	-	1.329.483.000
+ Tổng Công ty tư vấn thiết kế GT vận tải	46.000.000	46.000.000
+ Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng hạ tầng Phương Đông	13.870.000	27.724.723
+ Tổng Công ty CP Đầu tư XD và thương mại	-	8.697.889.750
+ Công ty CP đầu tư xây dựng số 1 Hà Nội	-	8.041.117.700
+ Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Giao thông 208	-	4.915.087.193
+ Công ty CP tư vấn kiến trúc đô thị Hà nội	-	1.529.590.055
+ Kho Bạc	-	714.706.933
+ Các đối tượng khác	-	934.782.525
- Đặt cọc	-	358.158.433
- Huy động vốn dự án N04	162.226.431	9.387.115.492
+ Ông Nguyễn Anh Quân	-	1.562.793.000
+ Ông Nguyễn Khắc Công	-	6.662.096.061
+ Bà Nguyễn Thị Minh	-	1.000.000.000
+ Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Công nghiệp	162.226.431	162.226.431
- Lợi nhuận dự án N04 Trần Duy Hưng	35.558.555.124	-
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	25.398.967.946	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu Tư Invencon	10.159.587.178	-
- Phải trả Cổ đông	685.905.153	930.009.497
- Phải trả liên quan đến bán căn hộ tại dự án N04	100.000.000	1.944.273.911
- Tạm thu tiền sử dụng đất 71 Nguyễn Chí Thanh	297.691.000	136.011.000
- Phải trả thuế TNCN	-	16.419.219
- Phải trả khác	3.636.197.364	2.590.788.769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17 PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dài hạn	1.074.387.433	250.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	824.387.433	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	250.000.000	250.000.000
+ <i>Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên</i>	250.000.000	250.000.000
	88.509.466.968	80.659.727.761

18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	3.431.686.703	3.004.737.982
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	3.431.686.703	3.004.737.982
+ <i>Phần thân công trình N04 - Trần Duy Hưng</i>	732.542.527	732.542.527
+ <i>Công trình dự án Cầu Tiên</i>	942.192.955	1.204.545.455
+ <i>Phần ngầm công trình N04 - Trần Duy Hưng</i>	150.000.000	150.000.000
+ <i>Phần Kiến trúc công trình N04 - Trần Duy Hưng</i>	180.000.000	180.000.000
+ <i>Công trình VICEM</i>	715.195.796	737.650.000
+ <i>Công trình Khu đô thị Nam Thăng Long</i>	533.787.199	-
+ <i>Công trình Nhà tái định cư phường Trần Phú</i>	177.968.226	-
	3.431.686.703	3.004.737.982

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

19 VAY VÀ NỢ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2016		01/01/2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	23.183.348.179	23.183.348.179	29.135.064.579	19.682.828.109	13.731.111.709
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (1)	8.250.773.129	8.250.773.129	14.202.489.529	19.682.828.109	13.731.111.709
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Trung Yên (2)	9.397.977.600	9.397.977.600	9.397.977.600	-	-
- Vay cá nhân ông Nguyễn Khắc Công (3)	5.534.597.450	5.534.597.450	5.534.597.450	-	-
Vay dài hạn	-	-	-	-	-
	23.183.348.179	23.183.348.179	29.135.064.579	19.682.828.109	13.731.111.709

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Theo đó:

- Tổng hạn mức tín dụng 25.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C;
- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng;
- Lãi suất cho vay được xác định trong từng kế ước nhận nợ cụ thể;
- Thời hạn trả nợ gốc và lãi: kế hoạch trả nợ và thời điểm tính lãi của từng khoản nợ được xác định tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Biện pháp bảo đảm gồm:
 - + Máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/134673/HĐTC ngày 06/05/2014;
 - + Các tài sản là tài sản của công ty hoặc bên thứ ba khác;
 - + Tất cả các quyền và lợi ích hợp pháp bao gồm nhưng không giới hạn các quyền: quyền sử dụng, quyền khai thác, hưởng lợi, quyền thực hiện các giao dịch liên quan, liên quan đến tài sản là 03 tầng hầm thuộc địa chỉ đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2014/134673/HĐTC ngày 17/11/2014 giữa công ty và ngân hàng BIDV;
 - + Toàn bộ số dư tài khoản bằng VND và ngoại tệ của bên vay tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác;
 - + Thế chấp tất cả các quyền và lợi ích hợp pháp bao gồm nhưng không giới hạn các quyền: quyền sử dụng, khai thác, hưởng lợi, thực hiện các giao dịch liên quan đến mảnh đất tại địa chỉ 166 Hồng Mai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225724, số vào sổ: CQ-1266 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 7/10/2009, căn cứ Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 11/03/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.

(3) Khoản vay ông Nguyễn Khắc Công với lãi suất 0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20 VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND				
01/01/2015	38.000.000.000	36.000.000	13.940.748.499	34.499.236.444	86.475.984.943	
- Lãi trong năm trước	-	-	-	58.652.773.368	58.652.773.368	
- Tăng khác	-	-	-	52.334.601	52.334.601	
- Phân phối lợi nhuận	-	-	2.387.991.960	(13.194.918.344)	(10.806.926.384)	
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	(7.622.937.104)	(7.622.937.104)	
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.387.991.960	(2.387.991.960)	-	
+ Trích lập khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.387.991.960)	(2.387.991.960)	
+ Trích lập quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	(795.997.320)	(795.997.320)	
31/12/2015	38.000.000.000	36.000.000	16.328.740.459	80.009.426.069	134.374.166.528	
01/01/2016	38.000.000.000	36.000.000	16.328.740.459	80.009.426.069	134.374.166.528	
- Lãi trong năm nay	-	-	-	160.197.483.677	160.197.483.677	
- Phân phối lợi nhuận	-	-	3.386.235.806	(54.859.772.004)	(51.473.536.198)	
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	(11.400.000.000)	(11.400.000.000)	
+ Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon	-	-	-	(35.558.555.124)	(35.558.555.124)	
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.386.235.806	(3.386.235.806)	-	
+ Trích lập khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.386.235.806)	(3.386.235.806)	
+ Trích lập quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	(1.128.745.268)	(1.128.745.268)	
31/12/2016	38.000.000.000	36.000.000	19.714.976.265	185.347.137.742	243.098.114.007	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	30.068.000.000	30.068.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	7.932.000.000	7.932.000.000
	38.000.000.000	38.000.000.000

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	38.000.000.000	38.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	38.000.000.000	38.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	11.400.000.000	7.622.937.104

20.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2016	01/01/2016
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.800.000	3.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.800.000	3.800.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.800.000	3.800.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

20.5 CÁC QUỸ

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	19.714.976.265	16.328.740.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

21 KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngoại tệ các loại (USD)	130,65	130,65
Nợ khó đòi đã xử lý	4.310.931.333	-
- Ban QLDA quận Cầu Giấy	1.808.065.369	-
- Các khoản phải thu về quyền sử dụng đất 08 căn hộ tại 71 Nguyễn Chí Thanh	1.282.808.680	-
- XN 105 - Công ty CP Xây dựng số 1 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.	243.189.571	-
- Công ty CP Xây dựng cấp thoát nước và hạ tầng Kỹ thuật	241.981.484	-
- Công ty CP đầu tư XD & lắp máy điện nước Toàn Cầu	218.884.616	-
- Ban quản lý dự án Giao thông - Đô thị	213.359.109	-
- Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hà Nội	117.272.357	-
- Công ty CP đầu tư và phát triển nhà Hà Nội 22	64.909.991	-
- Công ty CP xây dựng số 1 - TCT Xây dựng Hà Nội	37.005.843	-
- Công ty CP Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội - XN 201	30.090.000	-
- Trường kỹ thuật giao thông vận tải Miền Trung	29.922.630	-
- Công ty CP đầu tư và phát triển nhà Hà Nội 22	18.234.679	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đô thị Hà Nội	5.207.004	-

22 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu	1.025.448.549.757	405.513.346.001
- Doanh thu hợp đồng xây lắp	142.614.452.407	371.415.330.263
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.467.614.692	34.098.015.738
- Doanh thu bán căn hộ chung cư	850.606.342.769	-
- Doanh thu bán vật tư	760.139.889	-
	1.025.448.549.757	405.513.346.001
Doanh thu với các bên liên quan	30.184.690.344	10.375.661.114
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	30.184.690.344	10.375.661.114

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Giá vốn hợp đồng xây lắp	141.122.388.328	298.872.548.785
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.506.616.421	14.829.448.446
- Giá vốn bán căn hộ chung cư	634.991.298.649	-
	792.620.303.398	313.701.997.231

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.914.267.318	939.040.422
- Lãi bán các khoản đầu tư	106.758.750	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	4.870.000
	2.021.026.068	943.910.422

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
- Chi phí lãi vay	2.246.734.345	15.106.144
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	12.737.790	-
- Chi phí tài chính khác	165.405.993	86.514.130
	2.424.878.128	101.620.274

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>12.905.941.730</i>	<i>9.490.532.137</i>
- Chi phí nhân viên quản lý	7.622.452.610	6.598.468.890
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	134.441.376	72.355.246
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	712.122.559	601.215.423
- Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
- Chi phí dự phòng	703.963.713	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.675.895.878	1.986.981.060
- Chi phí bằng tiền khác	52.065.594	226.511.518
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	<i>19.323.410.792</i>	<i>7.011.200.405</i>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.323.410.792	7.011.200.405
	32.229.352.522	16.501.732.542

27 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, phế liệu	3.984.543.755	1.469.220.108
- Bán vật tư tồn kho	-	777.734.527
- Thu hồi công nợ phải thu đã xóa sổ	-	155.842.588
- Các khoản khác	308.923.265	214.068.571
	4.293.467.020	2.616.865.794

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

28 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ	205.534.635	1.139.403.058
- Các khoản bị phạt	869.335	84.306.962
- Các khoản chi phí khác	3.842.698.082	1.063.044.202
	4.049.102.052	2.286.754.222

29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	31.304.258.708	27.731.721.115
Chi phí nhân công	19.006.845.269	12.034.199.290
Chi phí máy thi công	1.876.864.074	516.855.264
Khấu hao tài sản cố định	6.771.208.433	6.189.316.331
Thuế, phí và lệ phí	3.714.113.607	5.000.000
Chi phí dự phòng	703.963.713	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.424.050.953	16.205.335.160
Chi phí bằng tiền khác	20.499.547.307	9.224.692.983
	103.300.852.064	71.907.120.143

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	200.439.406.745	76.482.017.948
Các khoản chi phí không được khấu trừ	783.683.595	4.560.002.869
- Khấu hao ô tô có nguyên giá vượt 1,6 tỷ đồng	11.029.090	11.029.090
- Các khoản chi phí phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	9.447.617	262.967.914
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không tham gia điều hành Công ty	48.000.000	24.000.000
- Chi phí không hợp lý khác	715.206.888	4.262.005.865
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	13.475.000	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	201.209.615.340	81.042.020.817
Thuế suất	20%	22%
Thuế TNDN phải trả ước tính	40.241.923.068	17.829.244.580
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.241.923.068	17.829.244.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

31 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	160.197.483.677	58.652.773.368
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	3.800.000	3.800.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	42.157	15.435

(*) Lợi nhuận sau thuế dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa loại trừ số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2016 do Công ty tiến hành phân phối lợi nhuận sau thời điểm phát hành báo cáo này

32 LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu do đó Công ty không xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu.

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

33.1 SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	23.600.467.129	32.491.260.238
	23.600.467.129	32.491.260.238

33.2 SỐ TIỀN ĐÃ THỰC TRẢ GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền trả gốc vay theo kế ước thông thường	19.682.828.109	115.157.264.827
	19.682.828.109	115.157.264.827

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

34 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi số	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	154.341.422.182	131.620.716.992
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.906.041.400	47.003.190
Phải thu khách hàng và phải thu khác	253.161.040.179	242.131.916.930
Cộng	412.408.503.761	373.799.637.112
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	23.183.348.179	13.731.111.709
Phải trả người bán và phải trả khác	260.729.926.460	242.788.572.989
Chi phí phải trả	7.316.147.362	8.360.837.705
Cộng	291.229.422.001	264.880.522.403
Trạng thái ròng	121.179.081.760	108.919.114.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (tiếp)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2016			
Vay và nợ ngắn hạn	23.183.348.179	-	23.183.348.179
Phải trả người bán và phải trả khác	259.655.539.027	1.074.387.433	260.729.926.460
Chi phí phải trả	7.316.147.362	-	7.316.147.362
Cộng	290.155.034.568	1.074.387.433	291.229.422.001
01/01/2016			
Vay và nợ ngắn hạn	13.731.111.709		13.731.111.709
Phải trả người bán và phải trả khác	242.568.895.539	250.000.000	242.818.895.539
Chi phí phải trả	8.360.837.705	-	8.360.837.705
Cộng	264.660.844.953	250.000.000	264.910.844.953

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	154.341.422.182	-	154.341.422.182
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.906.041.400	-	4.906.041.400
Phải thu khách hàng và phải thu khác	157.268.719.657	95.892.320.522	253.161.040.179
Cộng	316.516.183.239	95.892.320.522	412.408.503.761
01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	131.620.716.992	-	131.620.716.992
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	47.003.190	-	47.003.190
Phải thu khách hàng và phải thu khác	168.101.158.782	95.892.320.522	263.993.479.304
Cộng	299.768.878.964	95.892.320.522	395.661.199.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

35 THÔNG TIN KHÁC

35.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của ban Giám đốc

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và BKS	2.854.875.677	1.714.455.700
- Tiền lương, thưởng Ban Giám đốc	2.069.249.200	1.260.720.200
- Tiền lương, thưởng Ban kiểm soát	615.226.477	334.635.500
- Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	170.400.000	119.100.000

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên		
- Phí bảo hiểm các công trình	670.545.313	-
- Phí bảo lãnh các công trình	4.805.092.807	-
- Cổ tức đã chi trả	9.020.400.000	5.412.840.000

33.2 THÔNG TIN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

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

- Hợp đồng thuê số: 53-2004 /TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 23/06/2004 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 5 (số mới 71) đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội với diện tích là 2.785 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng khu dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê (từ tầng 1 đến tầng 5 nhà chung cư cao 25 tầng) theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2148/QĐ-UB ngày 21-04-2003 và Điều 1 Quyết định số 5367/QĐ-UB ngày 8-9-2003 và số 2844/QĐ-UB ngày 11-05-2004 của UBND Thành phố.
- Hợp đồng thuê số: 507/HĐTĐ ngày 30/10/2013 ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp thuê một khoảnh đất tại ô đất B8/CCTP 3 phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với diện tích: 430 m² đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà để xây dựng tầng hầm; 615 m² đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà và tầng hầm để làm sân hè, hạ tầng nội bộ và các công trình phục vụ tòa nhà; 64 m² đất giới hạn bởi các mốc: HLD1, 29 đến 34, HLD2 nằm trong hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế, giao để quản lý sử dụng theo quy định tại Nghị định số 118/2004/NĐ-CP ngày 10/05/2004 của Chính phủ về bảo vệ an toàn lưới điện cao áp, tuyệt đối không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

35 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

35.2 THÔNG TIN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT (TIẾP)

- Hợp đồng thuê số: 105/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại ngõ 175, đường Nguyễn Tam Trinh, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với diện tích là 1.773 m² để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng làm để làm Văn phòng Xí nghiệp Xây dựng số 2 theo Điều 1, Quyết định số 934/QĐ-UB ngày 26/02/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.
- Hợp đồng thuê số: 104/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 166, phố Hồng Mai, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích là 1.080,6 m² để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng làm Trụ sở Công ty theo Điều 1, Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 11/03/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.
- Hợp đồng thuê số: 111-24599/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 08/07/1999 ký với bên cho thuê là Sở Địa chính – Nhà đất Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội với diện tích là 13.136 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất, xưởng mộc theo Tờ khai sử dụng đất số 4 ngày 29-6-1996 của Công ty theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22-4-1996 của Thủ tướng Chính phủ.
- Hợp đồng thuê đất số 57-245/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 30/03/2000 ký với bên cho thuê là Sở Địa chính – Nhà đất Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại Thị trấn Sài Đồng, huyện Gia Lâm, Hà Nội với diện tích 1055 m² để sử dụng vào mục đích làm trụ sở theo Tờ khai sử dụng đất số 55 ngày 29/06/1996 của Công ty Xây dựng công nghiệp theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22-04-1996.

